

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. november 2024 blev i sag nr. 101235:

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 med udvidet dækning. I klageskema af 23/2 2024 samt i vedlagte bilag har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hermed skriver jeg på vegne af [Klageren] med en klage over Domus Forsikrings afgørelse i skadesagen om eftergivende og skævt gulv samt årsagen til dette, som er en forkert udførelse af gulvet og underlaget for gulvet. Endvidere mangler der fugtspærre i gulvkonstruktionen.

Tidslinje

- 1. oktober 2019 – klager overtager ejendommen
- 27. december 2022 – anmeldelse til FRIDA – nu Domus
- 10. januar 2023 - Frida kontakter taksator
- 20. januar 2023 - Taksator fra [rådgivende ingeniørfirma1] besigtiger skaden for FRIDA/Domus
- 17. marts 2023 - Afslag på dækning fra ejerskifteforsikringen
- 17. marts 2023 – Klage til FRIDA
- 22. marts 2023 – FRIDA fastholder afvisningen i svar på klagen
- 1. februar 2024 – Fornyet klage til Domus, idet der nu er foretaget et destruktivt indgreb i gulvkonstruktionen af tømrerfirma
- 9. februar 2024 – Domus fastholder afvisningen af at dække skaden.

Sagsfremstilling

Klager har den 1. oktober 2019 overtaget ejendommen og købt i forbindelse med købet af ejendommen en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring via FRIDA Forsikring. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen den 1. oktober 2019.

Klager havde over tid bemærket at der var nedbøjninger/lunker i gulvet i den oprindelige beboelsesbygning og nedbøjningerne/ lunkerne har løbende udviklet sig i klagers ejertid.

Gulvkonstruktionen er opbygget forkert i den oprindelige beboelsesbygning i forbindelse med at sælger har etableret nyt gulv. Den forkerte udførelse har medført, at der er nedbøjninger/lunker i gulvbelægningen, hvilket der naturligvis ikke bør være i en nyere gulvbelægning.

Klager har fået en tømrer til at foretage et destruktivt indgreb i gulvbelægningen for over for Domus, at kunne dokumentere den forkerte udførelse af gulvbelægningen og underlaget for gulvbelægningen. Underlaget er sand og en tidligere udbedring med flydespartel i overgangen til tilbygningen. Fugemassen er knækket, idet den ikke er beregnet til det formål, som den er anvendt.

Det er i øvrigt i den forbindelse også konstateret ved det destruktive indgreb, at der ikke er udført dampspærre i gulvet, hvilket der skal være i henhold til småhusreglementet fra 1985 (BR85-S). Der er flamingo på 6 m², som kan udgøre det for fugtspærre, men derudover ingen dampspærre i resten af huset.

Der er på et tidspunkt foretaget en tilbygning og sammenbygningen af gulvkonstruktionerne mellem tilbygning og oprindelig bygning er ikke foretaget byggeteknisk korrekt. Udførelsen af den nyere gulvbelægning i den oprindelige beboelse og underlaget herfor er ikke udført byggeteknisk korrekt ud over, at der mangler dampspærre under gulvet.

Klager har klaget til Domus tidligere over afvisningen af dækning for udgiften til udbedring af skaden, dog uden at Domus har ønsket at ændre afgørelsen af dækningsspørgsmålet.

På den baggrund indbringer klager en klage til Ankenævnet for Forsikring over afgørelsen fra Domus, idet klager mener at udgiften til at udskifte den skadede gulvbelægning og at få underlaget for gulvbelægningen opbygget byggeteknisk korrekt, bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

Der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand

Der er to steder hvor klager har lavet destruktivt indgreb:

1. Det sted, som [rådgivende ingeniørfirma1] har besigtiget
 - a) Det er stedet hvor tilbygning møder oprindelig bygning
 - b) Den ene side er 'mørkt' trægulv - det er den nye bygning/tilbygningen
 - c) Den anden side er lyst gulv, hvor gulvet er sunket på grund af sand og fuge – det er den oprindelige beboelsesbygning.

2. Et andet sted i køkkenet

- a) Her kunne tømrer konstatere at der ikke var beton under, men træ
- b) Han lavede et destruktivt indgreb, og så at der ligger spånplader, ovenpå isolering
- c) Overgangen (på billedet) fra spånplade til beton, er meget skæv, som vist med loddestok
- d) Klager udførte endnu et destruktivt indgreb forleden dag, og fandt flamingo under disse spånplader i køkkenet - klager formoder der er ca. 6m³ med flamingo/spånplader

Det er primært – men ikke kun - ved selve overgangen mellem de to bygninger og derudover inde i den oprindelige beboelse (lys gulvbelægning), at der er problemer med gulvkonstruktionen:

[Fotografi]

Nedbøjning i overgangen mellem oprindelig beboelse og tilbygning – nedbøjer så meget at man kan snuble over kanten allerede af den grund, som det ses af billedet.

[Fotografi]

Det ses her tydeligt, at betongulvet nedbøjer. Det er ved steder, hvor der er overgang fra træplade til beton.

Fordi sammenbygningen af de to bygningers gulvkonstruktioner ikke er udført byggeteknisk korrekt, ses der nu skader på gulvbelægningen i den oprindelige bygning.

Derudover er gulvbelægningen skadet, fordi underlaget er udført forkert og således ikke kan fungere efter hensigten som stabilt underlag for gulvbelægningen.

[Fotografi]

Træplade. Betongulv.

Som det ses her er der et sted lagt en træplade som undergulv og et andet sted er der beton.

Ved selve sammenbygningen ses der et lag sand lagt for at afhjælpe nedbøjning sammen med en spartelmasse:

[Fotografi]

Det blev ved den destruktive åbning af gulvkonstruktionen konstateret, at sælger har forsøgt at udbedre manglende underlag for gulvbelægningen i overgangen mellem gulvene, idet der ses sprøjtet flydespartel ind under gulvbelægningen ved overgangen til oprindelig beboelse.

Materialet er sprøjtet direkte oven på et tykt sandlag. Dette må skyldes at der i sælgers ejertid har været sket nedbøjning/eftergivenhed, som sælger har ønsket at skjule inden salget. Anden forklaring er svær at se.

Sælger har sprøjtet flydespartel derned og ladet det hærde med gulvet hvilene i vatter. Det blev tydeligt at se, fordi alu-listen mellem gulvene også var hærdet fast i flydespartlen. Det ville ikke være tilfældet, hvis massen havde været lagt oprindeligt inden gulvbelægningen.

Den stivnede spartelmasse er dog knækket, idet den ikke er beregnet til dette formål og gangarealet i overgangen mellem rummene er ganske naturligt belastet af familiens daglige færdsel.

[Fotografi]

Klager medsender en udtalelse fra en håndværker inklusive en tilhørende fotoserie.

Sælger har ikke inden handlen oplyst klager om, at der tidligere har været skader i gulvkonstruktionen eller ved gulvbelægningen.

Sælger har heller ikke oplyst, at der er forsøgt interimistisk og byggeteknisk forkert udbedring på grund af tidligere skader/eftergivenhed/nedbøjning eller hvad sælger nu har oplevet ved gulvbelægningen/-konstruktionen, der har foranlediget sælger til at forsøge en alternativ og utilstrækkelig udbedring.

Udbedringsforsøg er dokumenteret via foto af flydespartelreparation, der er sprøjtet direkte på et lag af sand. Den størknede spartelmasse under gulvbelægningen ved sammenbygningen er revnet og således kan den ikke længere understøtte gulvbelægningen dette sted og det gør gulvbelægningen eftergivende.

Det kan også konstateres, at gulvbelægningen hviler af på et 3-5 cm tykt lag sand. Dette sand har flyttet sig, fordi det er løst. Derfor er underlaget nu med store ujævnheder og det har givet luftlommer under gulvbelægningen. Det er årsagen til den eftergivenhed, som klager har konstateret også andre steder end ved sammenbygningen.

At spartelmassen blev sprøjtet direkte ned i sandet under gulvbelægningen, da sælger angiveligt konstaterede eftergivenhed/nedbøjning er ikke en håndværksmæssigt korrekt udført udbedring af skaden. En byggeteknisk korrekt løsning fra sælgers side ville ikke have sat klager i den situation, som klager nu står i med gulvbelægningen/-konstruktionen.

I forhold til sandet, er det værd at bemærke, at der ikke blot er brugt få mm sand til at udjævne underlaget, men helt op til mellem 3-5 cm sand op mod tilbygningen/ved overgangen. Dette for at fylde op under gulvbelægningen, så det – på lægningstidspunktet – var plant. Der er ikke et fast underlag for gulvbelægningen, men et løst underlag, der har bevæget sig siden.

Der er tale om en forkert gulvopbygning som underlag for gulvbelægningen og det har medført skade på gulvbelægningen i form af nedbøjning/lunker forskellige steder og værst i overgangen/sammenbygningen mellem bygningerne.

Der er også tale om en skadeårsag, der har været til stede inden klagers overtagelse af ejendommen og som klager ikke har konstateret før sandet har flyttet sig rundt i tilstrækkeligt omfang og spartelmassen – som ikke beregnet til det formål, som den er blevet anvendt til i dette tilfælde – knækkede, idet spartlens sandunderlag var flytbar og havde flyttet sig.

Domus skriver til klager, at 'den største lunke i stuen målt til i alt 15 mm.'

15 mm eller 1,5 cm målt over 1 meter er - som udgangspunkt - den størrelse af skævhed, som Ankenævnet anerkender er dækningsberettiget. Allerede af den grund bør nedbøjningen være dækket af ejerskifteforsikringen.

Gulvkonstruktionen burde være udført således, at materialerne forbliver der, hvor de er lagt. På den måde som gulvkonstruktionen er udført, giver den i sig selv skade på bygningens gulvbelægning.

Ejerskifteforsikringens kriterier for at være en dækningsberettiget skade ses opfyldt: Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som det fremgår af klagers redegørelse, så generer nedbøjningen i overgangen mellem de to rum, hvor det er så udpræget at man kan falde over forhøjningen, se billedet. Ud over andre nedbøjninger også generer, fordi gulvet er eftergivende/mangler understøtning flere steder.

Det er tilstrækkeligt, at årsagen til skaden var til stede ved overtagelsen

Domus har i deres seneste afvisning gjort gældende, at skaden ikke har været til stede ved overtagelsen. Det er dog således, at det er 'tilstrækkeligt', at årsagen til skaden er til stede i et tilfælde, hvor selve skaden først manifesterer sig efterfølgende.

Hvis det forholdt sig således som Domus påstår, da ville der ikke være behov for at tegne en fler-årig ejerskifteforsikring, idet det blot efter overtagelsen skulle konstateres skade. Der ville i så fald kun være behov for en korttidsforsikring med få måneders dækning, hvis ejerskifteforsikringen ikke skulle kunne dække en skade opstået over nogen tid på baggrund af sælgers dårlige selvbyggerarbejde – hvilket selvbyggerarbejde var til stede ved overtagelsen.

I det konkrete tilfælde er der ingen rimelig tvivl om, at det er sælgers selvbygger-arbejde med gulvlægningen, som er årsagen til at gulvet efter nogen tid nedbøjer/har lunker og efter åbningen af gulvet er det indlysende, at der er problemer.

Domus påstår at gulvbelægningen er lagt korrekt og at det er almindeligt at der med tiden opstår nedbøjninger og lunker, fordi sandet under gulvbelægningen flytter sig rundt.

Det mener klager ikke er helt korrekt - idet der som det tydeligt fremgår af klagers fotos – er tale om en gulvbelægning lagt i sælgers ejertid, hvilket sælger ikke har oplyst om i tilstandsrapportens sælgererklæring.

Klager har tilkøbt en udvidet dækning til ejerskifteforsikringen

Klager kan ved håndværkerens åbning konstatere, at gulvkonstruktionen i den oprindelige beboelsesbygning ikke er udført, som det fremgår i byggesagsmappen og på den måde, som der blev givet byggetilladelse til, idet der er foretaget ændringer i forbindelse med sammenbygningen med tilbygningen. Der er ligeledes lagt nyt gulv i den oprindelige beboelse, hvor rummet støder op til tilbygningen (det lyse gulv).

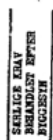
Derudover er der ingen fugtspærre i gulvkonstruktionen, hvilket ellers var et krav på opførelses-tidspunktet. Huset er bygget i 1986, hvor BR-S 85 (småhusreglementet) var gældende. Det er kun på 6m² i køkkenet, hvor der er træplader og flamingo. Resten af huset er på beton uden dampspærre mellem beton og gulv.

Om sælger har haft fjernet fugtspærren i forbindelse med det gulvarbejde som sælger selv har udført, kan klager naturligvis ikke vide, men uanset om det er i 1986 eller senere bygningsreglement, så er det et faktum, at der i nyere tider skal bygges med fugtspærre. I den her sammenhæng er 1986 og fremefter 'nyere tid'.

Det fremgår også af ansøgningen om byggetilladelse, at gulvkonstruktionen i den oprindelige bygning opført i 1986 på adressen ... var projekteret udført på følgende måde:

...

Det fremgår efterfølgende af byggesagsmappen, at bygherren fik byggetilladelsen, men under forudsætning af, at BR-S 85 blev overholdt i forbindelse med opførelsen af bygningen:



SAGSBEHANDLINGSSKEMA EFTER: BYGNINGSREGLEMENT FOR SMÅHUSE- 85

...

Tilbygningen er opført i 1998:

...

Byggetilladelsen blev givet 9. oktober 1986. Byggeriet blev færdigmeldt 8. februar 1988. Tilbygningen er opført i 1998.

Det fremgår af BR-S 85, at:

4. Konstruktioner, materialer og byggepladsen		29
4.1	Generelt	
4.1.1	Byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet.	(4.1.1) Forsvarlig udførelse af byggearbejder omfatter foruden sikkerhed for bæreevne og en vis bestandighed også sikring mod rotter og andre skadedyr.
4.1.2	Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.	

Om fugtspærren i den oprindelige beboelse er fjernet af sælger eller om fugtspærren aldrig har været monteret i gulvkonstruktionen ved klager ikke.

Det som klager ved er, at gulvkonstruktionen ikke opfylder kravene i hverken BR-S 85 eller efterfølgende bygningsreglementer, fordi der skal være en fugtspærre i gulvkonstruktionen og der ligger kun 6 m² flamingo i bygningen, som kan udgøre det for en fugtspærre. I resten af bygningen er der ingen fugtspærre mellem betonlag og gulv.

Det er et faktum, at sælger under alle omstændigheder har haft mulighed for at lovliggøre gulvkonstruktionen i forbindelse med lægning af det relative nye gulv, der nu fremstår med lunke/nedbøjninger, men har undladt/fravalgt, at montere fugtspærre i forbindelse med det udførte gulvarbejde.

Gulvkonstruktionen er ulovlig i sin udførelse og udgiften til lovliggørelse af gulvkonstruktionen bør være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Endvidere er der træplade under noget af gulvbelægningen og beton under noget af gulvbelægningen. Et lag nivelleringsand på 3-5 cm på et betondæk noget steder må siges at være noget i overkanten, når sandet kan flytte sig så meget som tilfældet er her, idet der ikke er noget, som begrænser på sandets bevægelse.

Håndværkeren har givet tilbud på udbedringen:

OVERSLAG

Gulv

Besigtigelse af eksisterende gulv.

Eksisterende beton er der lunger op til 10mm.

Overgang fra spisesstue til køkken er beton til spånpladegulv og der er en højdeforskel på 10mm.

Årsagen til gulvet synker mod stuen er at man har prøvet at rette betonen med ovntørret sand og det er efterfølgende løbet ned under strøerne i stuen, så har man prøvet at "redde" det ved at hælde noget flydespartel oven i sandet som ikke har kunnet holde. Der er ikke monteret dampspærre under gulvene.

Demontering og bortskaffelse af gulv

Fuldspartling af beton 10mm. Afsat 20000 kr + moms

Dampspærre

93m² Berry Alloc m. pålimet underlag. Afsat 250 kr pr m² + moms

65mm glatte hvide fodlister.

Afsat 70 timer a` 450 kr + moms

Pris ekskl. moms: kr 84.050,00

Moms (25%): kr 21.012,50

I alt inkl. moms: kr 105.062,50

"

Selskabet har den 18/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1986 med overtagelsesdato den 6. september 2019. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Policen og vilkårene for forsikringen vedlægges som **bilag A**.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 28. august 2019 og vedlægges som **bilag B**.

Den 27. december og dermed over 3 år efter overtagelsen i 2022 anmeldte klager følgende:

Vores hus har fået en tilbygning (tidligere ejer) - og det område hvor den tidligere ydermur var, er vores gulv begyndt at synke.

Ligeledes oplever vi sand komme til syne i dette område.

I forbindelse med hvorledes skaden blev opdaget meddelte klager følgende:

Når man træder der, synker gulvet - en besøgende blev opmærksom på det.

Sammen med anmeldelsen fremsendte klager et billede (**bilag C**) og den 4. januar 2023 fremsendte klager et tilbud fra hans tømrer (**bilag D**).

Herefter besigtigede [Rådgivende ingeniørfirma1] det anmeldte forhold den 20. januar 2023. Rapporten fra den 7. februar 2023 fremlægges som **bilag E**.

På baggrund af konklusionerne i rapporten vendte vi den 17. marts 2023 tilbage og afviste dækning af det anmeldte forhold (**bilag F**), hvorefter klager den 17. marts 2023 fremsendte en indsigelse (**bilag G**).

Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vendte herefter tilbage den 22. marts 2023 og fastholdt afvisningen (**bilag H**).

Klagers forsikringstekniske rådgiver fremsendte den 31. januar 2024 en indsigelse over afgørelsen (**bilag I**).

Klageafdelingen fastholdt herefter afvisningen af dækning på ny den 9. februar 2024 (**bilag J**).

Domus opfattelse af sagen

1. Basisdækningen

[Rådgivende ingeniørfirma1] har i forbindelse med besigtigelsen den 20. januar 2023 og dermed over 3 år efter overtagelsen den 6. september 2019 bemærket følgende (**bilag E**):

Ved besigtigelsen konstateres lokale lunke i gulvet mellem tilbygningen og den oprindelige stue. Der er ikke registreret fugt i parketgulvet, men understøtningen under gulvet er flere steder forsvundet - de værste steder kan gulvet eftergive sig 1,5 cm. Parketgulvet i stuen, er bygget op på en afretning af ovnsand. Ovnsandet er forsvundet flere steder og dette resulterer i at gulvet er begyndt at revne i samlinger og give efter når man betræder dette.

Følgende fremgår af vilkårene for forsikringen:

...

Som det fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma1], er der tale om ujævne gulve.

Årsagen til eftergivenheden af gulvene skyldes, at parketgulvet i stuen er bygget op på en afretning af ovnsand, som har flyttet sig/forsvundet. I den forbindelse vurderer [rådgivende ingeniørfirma1] følgende:

Det vurderes at skadesårsagen er sket efter overtagelsestidspunktet.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Set i forhold til, at gulvene var plane tilbage ved overtagelsen, da der ikke i tilstandsrapporten udarbejdet den 28. august 2019 var nævnt skævheder ved gulvene i ejendommen sammenholdt med, at klager først 3 år efter overtagelsen anmeldte forholdet, finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold var til stede på tidspunktet for overtagelsen. Det anmeldte forhold er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil finder vi ikke, at den omstændighed, at der er tale om ujævne gulve i en ejendom opført i 1986 udgør et forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Sammenholdt med, at gulvet fortsat kan benyttes efter hensigten og der ikke er konstateret risiko for gennemtrængning, fugtskader eller andre alvorlige skader fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade og derfor ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnskendelser

I kendelsen 98080 (**bilag J**) 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.

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.

I den forbindelse havde nævnet blandt andet lagt vægt på, at oplysningerne om gulvets knirken og fjedren og oplysningerne om afstande mellem stavene efter nævnets opfattelse ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller gik ud over, hvad klageren må tåle.

Nævnet lagde også vægt på, at forholdet ikke havde medført skade på gulvet og dermed nærliggende risiko for skade og gav derfor selskabet medhold.

I denne verserende sag, er der tale om et langt ældre gulv, som havde en alder på over 20 år på anmeldelsestidspunktet.

Vi finder derfor, at kendelsen dokumenterer, at skaden i denne sag ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af den tegnede basis ejerskifteforsikring.

I ankenævnskendelsen 96697 (**bilag K**) anmeldte klageren, at gulvene, som var fra 1976, fjedrede og var med stedvist åbne samlinger. Klageren anmeldte i slutningen af 2018 og igen i starten af 2021, at han var trådt gennem lamelparketgulvet. Ankenævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at de anmeldte forhold vedrørende gulvene på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der bortsås fra de forhold, der var omtalt i tilstandsrapporten. Nævnet lagde vægt på, at der var tale om den oprindelige gulvkonstruktion fra 1976, og at klager ikke havde bevist konstruktionsmæssige forhold ved gulvkonstruktionen, som adskilte sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder.

I sagen 92.363 (**bilag L**) havde klager anmeldt et eftergivende gulv, hvor der var tale om revnedannelser imellem gulvbrædderne. Ankenævnet udtalte bl.a., at den såvel de gyngende gulvarealer som revnedannelserne imellem gulvbrædderne efter nævnets opfattelse ikke havde et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed måtte anses for nævneværdigt nedsat.

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

2. Den udvidede dækning

Klager gør i sit høringsindlæg gældende, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, da der ikke er tale om en dampspærre mellem betongulvet og trægulvet jf. bygningsreglementet fra 1985.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21A:

Ankenævnet for Forsikring

10.

101235

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

Klager har ikke henvist til, hvor det fremgår af bygningsreglementet fra 1985, at der skal være tale om en dampspærre mellem trægulvet og betongulvet.

Klager har alene henvist til følgende i bygningsreglementet fra 1985:

4.1.2 Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.

Der er ikke konstateret forhøjet fugt i gulvkonstruktionen og allerede af den grund finder vi ikke, at pkt. 4.1.2 ikke er overholdt, da der er tale om en funktionsbestemmelse og ikke en bestemmelse som beskriver, at der skal etableres fugtspærre.

Hertil udgør et eventuelt dampspærre en del af terrændækket, hvilket direkte er undtaget over den udvidede dæknings pkt. 21A.

Sammenholdt med, at klager ikke har søgt om dispensation hos kommunen og ikke har dokumenteret, at det anmeldte forhold udgør en ulovlig bygningsindretning, er det anmeldte forhold ikke dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 21A.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet hverken udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet eller en ulovlig bygningsindretning.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens repræsentant har i brev af 10/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at [rådgivende ingeniørfirma1] besigtigede på vegne af Domus. Det er dog et faktum, at:

- [Rådgivende ingeniørfirma1] beskriver 'ujævne gulve' og at 'underlaget forsvinder'. Her gør klager opmærksom på, at [rådgivende ingeniørfirma1s] medarbejder forsøgte at vippe et gulvbræt op for at kigge ind under det. Der blev ikke lavet et destruktivt indgreb, hvor man kunne se den uhensigtsmæssige flydespartel lagt ovenpå de +5cm sand, for at skjule fejlkonstruktionen i underlaget.

Efterfølgende har klager fået udført destruktivt indgreb, som påviser, hvordan det rent faktisk forholder sig med gulvkonstruktionen og klager har dokumenteret indgrebet gennem fotos.

- [rådgivende ingeniørfirma1] skriver: 'Det vurderes at skadesårsagen er sket efter overtagelsestidspunktet.' Skaden vil udelukkende kunne observeres efter tid, da man har fyldt nyt sand og flydespartel ind under gulvet, for jævne det midlertidigt – formentlig i forbindelse med salg af huset.

Det som er væsentligt i den her forbindelse er, at årsagen til skaden har været til stede ved klagers overtagelse.

[Rådgivende ingeniørfirma1] har konstateret – inden det destruktive indgreb - at:

Understøtningen under gulvet er flere steder forsvundet - de værste steder kan gulvet eftergive sig 1,5 cm.

Parketgulvet i stuen, er bygget op på en afretning af ovnsand. Ovnsandet er forsvundet flere steder og dette resulterer i at gulvet er begyndt at revne i samlinger og give efter, når man betræder dette.

Ovnsandet skal ikke kunne forsvinde og slet ikke i et omfang, der kan medføre skade på gulvbelægningen, fordi man af den årsag kan nedbøje gulvbelægningen efter belastning/træde gulvbelægningen i stykker.

Ovennævnte opfylder kriterierne for at være en dækningsberettiget skade.

Det destruktive indgreb bekræfter at det er værre end ovennævnte og også at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Klager har løftet sin bevisbyrde gennem håndværkerens omfattende dokumentation i forbindelse med det udførte destruktive indgreb. Derfor må klager afvise Domus påstand om, at klager ikke har løftet sin bevisbyrde.

Det må i øvrigt retfærdigvis være således, at når klager gennem destruktive indgreb udført efter Domus/[rådgivende ingeniørfirma1s] besigtigelse påviser byggeteknisk forkert udførelse, som er årsag til skaden på gulvbelægning og underlag udført forkert/repareret forkert, da må bevisbyrden vende.

Herefter må det være Domus som skal bevise, at klager ikke har ret, hvilket naturligvis ikke kan lade sig gøre, da fakta er, at det præcist forholder sig sådan, som klager har dokumenteret via håndværkerens udtalelse og en længere fotoserie og en video.

Klager kunne ikke med rette forvente, at der i bygningen som klager købte:

- Er en gulvkonstruktion som er blevet opbygget forkert i den oprindelige beboelsesbygning i forbindelse med, at sælger har etableret nyt gulv. Den forkerte udførelse har medført, at der er ned-

bøjninger/lunker i gulvbelægningen, hvilket der naturligvis ikke bør være i en nyere gulvbelægning.

- At et destruktivt indgreb i gulvbelægningen ville dokumentere en forkert udførelse af gulvbelægning og underlag for gulvbelægningen. Underlaget er sand og en tidligere udbedring med flydespartel i overgangen til tilbygningen. Fugemassen er knækket, idet den ikke er beregnet til det formål, som den er anvendt.
- I forbindelse med det destruktive indgreb, ville kunne ses og derfor dokumenteres, at der ikke er udført fugtspærre i gulvet, hvilket der skal være i henhold til småhusreglementet fra 1985 (BR85-S). Der er flamingo på kun 6 m², som kan udgøre det for fugtspærre, men derudover ingen fugtspærre i resten af huset.
- På et tidspunkt er foretaget en tilbygning, hvor sammenbygningen af gulvkonstruktionerne mellem tilbygning og oprindelig bygning ikke er foretaget byggeteknisk korrekt.
- Udførelsen af den nyere gulvbelægning i den oprindelige beboelse og underlaget herfor er ikke udført byggeteknisk korrekt ud over, at der mangler dampspærre under gulvbelægningen.

Det er et rent gæt, når Domus i deres klagesvar skriver at gulvene i huset var plane, da klager overtog beboelsen allerede af den grund, at dette ikke er dokumenteret. Klager har ikke haft vaterpas på gulvene eller på anden måde foretaget en registrering af dette inden købet og i tiden efter købet.

Der kan derfor godt have været skævheder, som klager ikke har bemærket ved indflytningen og disse være blevet forværret med tiden, fordi sandet løbende forsvinder, hvilket det naturligvis ikke skal i så stort omfang at det kan give skade på gulvbelægningen.

Sandet skal naturligvis forblive på dets plads og opfylde funktionen nivellerende som underlag i forhold til ujævnheder på betongulvet, så gulvbelægningen kan ligge som den skal uden at den beskadiges ved daglig gang, fordi sandet forsvinder under belægningen.

Uanset om der var eller ikke var skævheder ved overtagelsen, så er det nu et faktum, at det destruktive indgreb har dokumenteret væsentlige fejl i udførelsen af den gulvbelægning, som sælger har lagt og ukorrekt forsøg fra sælgers side på at reparere udførelsesfejlene.

...

Domus henviser til kendelser, der ikke er relevante for klagers skadesag

Kendelse 96697 – der var her tale om et 45 år gammelt gulv, som gennem årene er blevet slebet med mere og underlaget er ikke oplyst problematisk.

Klagers gulv samt sammenbygningen af bygningerne er kun få år gammelt og underlaget for gulvbelægningen er med fejl og sammenbygningen af gulvkonstruktionen i oprindelig bygning og tilbygning er udført fejlagtigt. Kendelsen er derfor ikke illustrativ for klagers skadesag.

Kendelse 98080 - gulvets knirken og fjedren og oplysningerne om afstande mellem stavene efter nævnets opfattelse ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller går ud over, hvad klageren må tåle.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forholdet ikke har medført skade på gulvet i form af f.eks. nedbrud, og at der ikke er oplysninger i sagen, der giver nævnet grund til at antage, at forholdet giver nærliggende risiko for skade.

Klagers gulv samt sammenbygningen af bygningerne er ikke et ældre gulv og underlaget for gulvbelægningen er med konstruktionsfejl og sammenbygningen af gulvkonstruktionen i oprindelig bygning og tilbygning er udført med konstruktionsfejl. Kendelsen er derfor ikke illustrativ for klagers skadesag.

Udvidet dækning er relevant i det omfang, at Nævnet – mod forventning – ikke mener skadebegrebet er opfyldt

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at:

Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser) ikke er dækket.

Fugtspærren ligger typisk oven på betondækket og lægges med henblik på at beskytte gulvbelægningen mod indtrængende fugt. Fugtspærren lægges ikke for at beskytte betondækket, men for at beskytte trægulvet og indeklimaet.

Allerede af den grund er en fugtspærre ikke en del af betondækskonstruktionen, idet den ikke er eller skal være indføjet i selve betondækskonstruktionen.

Det er efter klagers opfattelse uomtvisteligt, at der skal være en fugtspærre i forbindelse med lægning af trægulvbelægning og i forbindelse med sammenbygning af to bygninger.

En **fugtspærre** er et afgørende lag i en bygningskonstruktion, der har til formål at forhindre eller kraftigt reducere **fugttransport**.

Beskyttelse af materialer: Fugtspærren sørger for, at der ikke opstår **fugtskader** på følsomme materialer som træværk, vinduer

 ting-til-boligen.dk
<https://ting-til-boligen.dk/fugtspaerre-hvad-er-de-forskellige typer...>

Fugtspærre: Hvad er de forskellige typer, og hvilken skal du vælge?

WEB den 10. maj 2023 · Fugtspærren beskytter dit hjem mod fugt og skimmel, og kan også forhindre varmetab og reducere energiforbruget. Der findes forskellige typer af fugtspærre på markedet, og det kan være svært at vælge den rigtige for dit projekt.

 BAUHAUS
<https://www.bauhaus.dk/guides/fugtspaerre>

Fugtspærre | Beskyt dit gulv mod fugt | BAUHAUS

WEB En fugtspærre bruges som nævnt til at **beskytte gulvet** mod opstigende **fugt** og radonforurening.

Det er således ikke betongulvet/klaplaget som skal beskyttes mod opstigende grundfugt og klager må afvise at en fugtspærre, som skal lægges i forbindelse med lægning af trægulvbelægninger (sælger har lagt gulvbelægning og foretaget tilbygning) er en del af terrændækskonstruktionen og at fugtspærre af den grund ikke skulle være omfattet af den udvidede dækning:

Et terrændæk er den del af et hus, som starter ved jordoverfladen og slutter ved overkanten af betongulvet.

Oven på betonlaget lægges fugtspærren:

Direkte på betondækket under det limede trægulv

Hvor trægulve limes til terræn- eller etagedæk af beton med indstøbte varmeslanger, skal fugtspærren altid placeres **direkte på betondækket under det limede trægulv**. Fugtspærren kan være en egnet gulvlim eller påsmøringsmembran, f.eks. en fugtspærende primer.

Betydelig fugtrisiko ved gulvvarme når fugtspærren er forkert place...
fugtmaalere.dk/fugt-i-gulve/gulvvarme-fugtskader/

Svømmende trægulve på betonunderlag

Svømmende trægulve på terrændæk eller etagedæk af beton, bør altid lægges på en fugtspærre, der er udlagt direkte på betondækket.

(udtalelse på internettet fra fugtmaalere).

Det betyder – indlysende – for klager at se, at alt som er oven på betonlaget ikke er en del af gulvkonstruktionen, men derimod en del af gulvbelægningen, idet det er gulvbelægningen og indeklimaet oven på betonlaget, som fugtspærren skal beskytte.

Klager må derfor afvise, at en fugtspærre er en del af selve gulvkonstruktionen, idet den skal placeres oven op betongulvet, da der blev lagt nyt trægulv senest.

Det fremgår af bilag J: 'Gulvkonstruktionen i den oprindelige stue er parketgulv, som muligvis er blevet skiftet i 1997 i forbindelse med tilbygningsens opførelse. Gulvkonstruktionen har således fungeret hensigtsmæssigt i 25 år ved din anmeldelse, og 22 år ved din overtagelse af ejendommen' skriver Domus.

Det er ikke klagers opfattelse, at han har købt en bygning med en gulvbelægning fra 1997. Det er klagers opfattelse at der er tale om en langt nyere gulvbelægning end 1997, hvilket understøttes af det destruktive indgreb.

Klager fastholder, at den lyse skadede gulvbelægning ikke kan være 26 år gammel. Fotos af gulvbelægningen dokumenterer, at der ikke er tale om en nedslidt gulvbelægning.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

101235

Taksator har heller ikke i sin taksatorrapport dokumenteret, at der er tale om en 26-årigt gammel trægulvbelægning, idet taksator ikke foretog et destruktivt indgreb for at konstatere påstanden.

Der er derfor tale om en helt udokumenteret påstand fra Domus side.

Det er noget 'sludder', når Domus i klagen henviser til at klager ikke har søgt dispensation al den

stund, at det fremgår af klagers forsikringsbetingelser, at det er FRIDA – nu Domus – der står for at søge dispensation:

Det er en betingelse for dækning, at du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Domus har selv overtaget skadebehandlingen af skader under policer, hvor Domus var risikobærer/forsikringsselskab efter Fridas konkurs og de samme betingelser gælder for Domus, som ejerskifteforsikringen var indtegnet med.

Domus har ikke på noget tidspunkt i forløbet bedt klager om en fuldmagt og naturligvis ville klager have givet fuldmagten, idet klager netop gerne vil opnå dækning fra forsikringen for en skade, som efter klagers opfattelse bør være en dækningsberettiget skade.

Domus påstår endvidere, at deres taksator fra [rådgivende ingeniørfirma1] ikke aktuelt kunne måle fugt ved måling oven på gulvbelægningen: 'Der kunne ikke måles fugt i parketgulvet'.

Fugtmåling er relativ og resultatet afhænger blandt andet af, hvilken fugtmåler der er anvendt og på hvilket materiale at den er anvendt, om den er kalibreret og hvordan målingen er foretaget.

Og ikke mindst afhænger resultatet også af at der målt oven på gulvbelægningen inden der blev udført en destruktiv undersøgelse og den 7. februar 2023 efter en periode, hvor der ikke var voldsomt meget nedbør. Herunder ses vejrrapporten fundet på 'Forsikringsvejret':

...

Det havde ikke regnet på adressen ... i ... siden 4. januar 2023, da taksator fugtmålte den 7. februar 2023.

Det er i princippet ligegyldigt, hvilket bygningsreglement fra nyere tid, som er relevant, idet der med BR72 og herefter blev indført skærpelse af kravene til fugtsikring af byggerier. Klager henviser til Ankenævnets egen hjemmeside, hvor dette fremgår i Klageguiden. Det er dog et nyere bygningsreglement, der gælder, idet der er tilbygget i 1997.

Klager gør opmærksom på, at den omstændighed at taksator ikke aktuelt målte fugt oven på gulvbelægningen efter en tør periode ikke er dokumentation for, at der ikke sker indtrængning af fugt fra grunden.

Der skal sikres mod indtrængende grundfugt i byggerier udført efter 1972, uanset om der er eller ikke er konstateret indtrængende grundfugt. Og ved udskiftning af gulvbelægning skal der lægges en fugtspærre i det tilfælde, at der ikke ligger en fugtspærre oven på betondækket/klaplaget.

Er der aktuelt ikke målt fugt – afhængig af omstændighederne omkring årsagen til, at der ikke er målt fugt – er der nærliggende risiko for indtrængende grundfugt kan beskadige trægulvet, hvis der ikke monteres en fugtspærre oven på betondækket i.

Klager fastholder klagen efter svaret fra Domus og henviser til den omfattende fotodokumentation, som understøtter klager i, at den omstændighed at betonunderlaget (herunder reparation af

Ankenævnet for Forsikring

17.

101235

betonunderlaget) og sammenbygningen af gulvkonstruktionerne mellem oprindelig bygning og tilbygning ikke blev udført korrekt.

Denne byggeteknisk ukorrekte sammenbygning og betonunderlagets beskaffenhed med byggeteknisk ukorrekte reparationer og for meget og for løst sandlag har efterfølgende har medført en skade på den lyse gulvbelægning i hovedbygningen opført i 1986, hvor gulvbelægningen ikke er den oprindelige fra opførelsestidspunktet. Tilbygningen er opført i 1997.

Klager fastholder også, at der i forbindelse med udbedringen af gulvbelægningen skal lægges fugtspærre under gulvbelægningen, hvor fugtspærre konstateres at mangle."

Selskabet har i brev af 17/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det forhold, at Domus Forsikring ikke kommenterer alle forhold, som er anført af klager i dennes indlæg af 10. april 2024, indebærer ikke, at Domus Forsikring akkviescerer ved det af klager anførte.

Domus Forsikring kan således generelt henholde sig til det anførte i tidligere indlæg af 18. marts 2024 til ankenævnet.

---o0o---

Klager anfører i supplerende indlæg af 10. april 2024, at 'håndværkerens omfattende dokumentation i forbindelse med det udførte destruktive indgreb' skulle indebære omvendt bevisbyrde.

Heri er Domus Forsikring ikke enig.

Af bilag 13, overslaget af 19. januar 2024 fra [tømrerfirma1], fremgår, at tømreren vurderer at årsagen til, at gulvet synker mod stuen, er, at man har prøvet at rette betonen op med ovntørret sand.

Ud fra en umiddelbar betragtning er det vanskeligt at se, at denne konklusion er anderledes, end den konklusion som taksatoren bygningskonstruktør ... anlagde i taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag E, hvor denne bemærkede, at parketgulvet i stuen er bygget op på en afretning af ovnsand, der er forsvundet flere steder, hvilket har resulteret i, at gulvet er begyndt at revne i samlinger og give efter, når man betræder det.

Efter almindelige forsikringsretlige regler påhviler det klager at bevise, at der pr. overtagelsesdagen forelå en retlig relevant skade.

En eventuel ikke korrekt håndværksmæssig udførelse udgør ikke i sig selv en retlig relevant skade under en ejerskifteforsikring, særligt ikke med hensyn til en ældre ejendom som den af sagen omhandlede.

Klager har først den 27. december 2022 og dermed mere end tre år efter overtagelsesdagen anmeldt det af sagen omhandlede forhold, hvorfor det bevismæssigt efter Domus Forsikrings opfattelse må lægges til grund, at forholdet ikke var til stede pr. overtagelsesdagen, og at der ikke bestod nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen.

Ankenævnet for Forsikring

18.

101235

Taksator har i rapporten fremlagt som bilag E bemærket, at der ikke er registreret fugt i parketgulvet, og som i indlægget af 18. marts 2024 er der således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke pr. overtagelsesdagen dokumenterbart retlig relevante skader, der er dækningsberettigede under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Klagerens repræsentant har i brev af 6/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fået opklaret hos producenten, at gulvet i klagers hus er produceret i 2018. Gulvet er derfor lagt i forbindelse med renoveringen. I salgsopstillingen på [socialt medie] stod at huset var nyrenoveret. Klager fik at vide at køkkenet blev sat op i foråret 2019, og vi overtog i efterår 2019.

Derfor må gulvet være lagt i slut 2018/start 2019 og fordi gulvet har givet sig i samlingen, har sælger inden overtagelse af huset, pumpet flydespartel ind under gulvet, og ladet det hærde i vatter, for så at forsøge at skjule skaden. Skaden kunne dog kun skjules så længe flydespartlen ikke knækkede og så længe ovnsandet forblev på dets plads i gulvkonstruktionen.

...

sendt: 28. maj 2024 10:32

...

Thanks for your request. The flooring in question was produced in January 2018.

...

Mail fra producenten.



Huset blev solgt jf. salgsopstilling (se [socialt medie] opslag herover) som nyrenoveret. Herunder blandt andet – og ikke kun - med nyt køkken i 2019.

Via det destruktive indgreb, har klager ved hjælp af batch-nr. på gulvet kontaktet producenten, som har oplyst at gulvet er produceret i 2018. Dermed må det være et faktum, at gulvet er købt og lagt i 2018/2019 i forbindelse med den oplyste omfattende renovering, hvor der også blev etableret nyt køkken.

Man har endvidere i 2018/2019 valgt ikke at etablere fugtspærre i gulvkonstruktionen i forbindelse med renoveringen. Der er krav om fugtspærre i forbindelse med lægning af trægulvbelægning i 2018/2019.

Det må derfor kunne lægges til grund – på baggrund af klagers dokumentation fra producent og fra

salgsoplysningen - at sælger har lagt eller fået lagt gulvet i slut 2018 eller tidligt i 2019. Da det er begyndt at synke i samlingen op mod 2 cm, har man i forbindelse med salg, forsøgt at skjule det, ved at pumpe mere flydespartel ind under gulvbrædderne og lade det hærde. Dermed vil det være skjult ved overtagelsen, og først begynde at vise sig gradvist, efterhånden som det løsner sig ved at sandet svinder væk og flydespartlen dermed begynder at knække. Det vil umiddelbart ikke have været muligt at fremprovokere dette, så det ville være synligt tidligere ved klagers overtagelse og det er heller ikke noget en køber typisk forestiller sig er et problem, da der handles.

Sælger oplyser i tilstandsrapporten, at der ikke er foretaget ombygning/renovering, hvilket dokumenteret er usandt, når man ser salgsopstillingens oplysninger om, at der er:

- 155 m2 nyrenoveret hus
- Nyt køkken/alrum
- Nyt badeværelse
- Ny baggang og at det derudover er dokumenteret af klager, at
- produktionsår for gulvbelægning er 2018

1. Generelle oplysninger	
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? 9 år
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? 2010-2019
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? ☐ ☒
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? ☐ ☒

Sælger udtaler sig derfor usandt/ikke loyalt i tilstandsrapportens sælgeroplysninger.

Sidst men ikke mindst, viser billeder af betondækket direkte, at det ikke er jævnet ud før man har lagt gulv ovenpå. Der er rester af fliseklæb som det tydeligt ses på billederne, som klager har sendt tidligere.

Der er ikke for klager at se noget specielt ved at der går 2 år før klager konstaterer skaden, idet ovnsandet har brugt tiden til at bevæge sig under gulvbelægningen ved familiens gang på gulvet uden klager har været klar over, hvordan det faktisk forholdt sig med underlaget under gulvbelægningen før at der skete skader på gulvbelægningen.

...

Klager henviser til følgende kendelser, hvor klager har fået medhold i, at gulvene og/eller forhold ved gulvkonstruktionen var for ringe i deres stand/udførelse og medførte en dækningsberettiget skade:

...

Ankenævnet for Forsikring

20.

101235

 88451	Tilstandsrapport, ejerskifteforsikring, skadebegrebet, gulve	Qudos Insurance (under konkurs) v/Frida	Ejerskifteforsikring
Klager over afvisning af dækning for en anmeldt skade ved parketgulv i stue i tilbygning fra 2006/07. Parketgulvet var lagt hen over en opkant af en lecablok ved en stolpe midt i stuen. Det buede og gyngede, og der var revner. I tilstandsrapporten var med K1 anført, at parketgulvet manglede finish især ved døre, i kælder, ved trappe og i værelse. Sælger havde oplyst i tilstandsrapporten, at der var revne i stuegulv - under parketgulv. Nævnet fandt, at det anmeldte forhold nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt og derfor udgjorde en skade. Nævnet fandt, at klager ikke på grundlag af tilstandsrapportens oplysninger kunne tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Selskabet var derfor uberettiget til at afvise dækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten. Klager medhold.			

I klagers skadesag er der ligeledes en kant ind mod tilstødende rum, som er forsøgt udjævnet med flydespartel der er sprøjtet ind under gulvbelægningen og således ud på et ikke i forvejen rengjort underlag hvilket har medført at flydespartlens flade er knækket mange steder, fordi det er en ikke egnet reparationsløsning, som klager har forsøgt sig med.

 81979	Ejerskifteforsikring, gulve, forældelse	Tryg Forsikring	Ejerskifteforsikring
Klager over afvisning af dækning for en skade på et gulv. Klager anmeldte i 2007, at gulvet i bryggerset knirkede, men selskabet fandt, at forholdet ikke udgjorde en dækningsberettigende skade. I 2011 anmeldte klager, at problemet var blevet kraftigt forværret i den mellemliggende periode, at der nu kunne konstateres revner, og at gulvet var undermineret. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at klagers krav var forældet, og at forholdet i øvrigt ikke udgjorde en dækningsberettigende skade. Nævnet fandt, at selskabet i 2007 traf en uanfægtet afgørelse om, at det anmeldte forhold ikke udgjorde en skade i betingelsernes forstand, hvorfor det måtte lægges til grund, at klager ikke i 2007 havde et krav mod selskabet. Klager anmeldte derpå i 2011, at problemerne med gulvet var forværret i en sådan grad, at der nu forelå en skade. Nævnet fandt ikke grundlag for at fastslå, at et krav på dækning heraf var forældet, og selskabet skulle derfor genoptage behandlingen af sagen. Klager medhold.			

Uagtet at der i kendelsen var tale om et betongulv, så er problemstillingen alligevel sammenlignelig, idet trægulvbelægningen i klagers hus også så at sige er blevet undermineret ved at ovnsandet blev lagt som et stort flytbart lag, der med tiden har bevæget sig og givet store lunker/huller i underlaget. Derved er gulvbelægningen undermineret og mangler understøtning, hvorfor det nedbøjer i lunke/skævheder inden det trædes i stykker. Der er konstateret skader på gulvbelægningen, som er gået fra hinanden/trådt i stykker flere steder og der er lunke/ skævheder andre steder.

...

Klager må som det fremgår af klagesvaret fastholde, at det bør være en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen hos Domus, når gulvbelægningen er gået i stykker nogen steder og andre steder nedbøjer/er skæv med op til 1,5 cm alene på grund af underlagets ringe beskaffenhed."

Selskabets repræsentant har i brev af 28/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører i det supplerende indlæg, at den af sagen omhandlede gulvbelægning skulle være produceret i 2018.

Ankenævnet for Forsikring

21.

101235

Herfor er der ikke noget bevis, og det stemmer ej heller overens med oplysningerne i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten oplyser sælger at have boet i ejendommen i perioden 2010-2019, og svarer benægtende til at der i hans ejertid er foretaget tilbygning, ombygning eller større renoveringer, ligesom han svarer benægtende til at der er udført arbejde som selvbyg.

Med hensyn til gulvet fremgår det af tilstandsrapporten side 15 at sælger svarer benægtende til, at der har været udført reparationer af gulve i hans ejertid.

Sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten underbygger således ikke – tværtimod at der skulle være tale om en nyere gulvbelægning, men derimod som antaget af Domus Forsikring A/S, at der er tale om en ældre gulvbelægning formentlig fra 1997."

Klagerens repræsentant har i brev af 17/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har forklaret om, hvordan fastsættelsen af gulvbelægningens alder er sket og har dermed sandsynliggjort at der er tale om en gulvbelægning fra 2018. Klager har endda fremlagt skriftlig dokumentation for gulvbelægningens produktionsår og dokumenteret via salgsopstillingen, at huset er solgt som nyrenoveret.

Det er desværre ikke første gang i historien, at en sælger ikke er loyal/sandfærdig i tilstandsrapportens sælgeroplysninger.

Selv om det kunne lægges til grund, at gulvbelægningen var fra 1997, ændrer det ikke ved at lægningen er sket på en fejlagtig måde, der har medført skade på gulvbelægningen, men klager må fastholde at huset er købt med nyt gulv i henhold til salgsopstillingen og producentens udtalelse og at fakta taler for at gulvbelægningen er fra 2018 som klager påstår."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 28/8 2019:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...			Ja	Nej
0.	Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten			
...				
1.	Generelle oplysninger			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? 9 år			
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? 2010-2019			
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår?		☐	☒
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?		☐	☒
...				

Ankenævnet for Forsikring

22.

101235

6.	Gulve		
6.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor?	☐	☒

Det fremgår af overslag fra tømrerfirma2 af 4/1 2023 indhentet af klageren:

"Hej [klageren] så har jeg efter bedste evne lavet et overslagspris på skift af gulve som synker pga. tidligere ejer har brugt sand til at nivellere gulvet ud oven på beton gulv. Gulvet er i dag ikke lige nok til klikgulve. Jeg har sat en m2 pris på nyt gulv med undergulv, der er en pris på spartelmasse og nye fodlister.

Gulv med undergulv ...	27.900,00
Selvnivellerende gulvspartel ...	13.565,00
Hvide fodlister ...	2.280,00
Affald	1.600,00
Svendetimer ...	32.000,00

Bemærk venligst at dette er et overslag.
Prisen kan gå begge veje alt efter timeforbrug.

Beløb ex. moms

77.345,00

...

Beløb i alt

96.681,25."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport v. rådgivende ingeniørfirma1 af 7/2 2023:

"**Besigtigelsesdato:** 20. januar 2023

...

3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse... :

Parketgulve er sunket og revnet flere steder i stuen forholdet ses særligt ifm. personbelastning på gulvet.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Bygningsdelen antages at være fra husets opførelse, som er 1986.

[Fotografier]

4. Årsag til skade

Ved besigtigelsen konstateres lokale lunke i gulvet mellem tilbygningen og den oprindelige stue. Der er ikke registreret fugt i parketgulvet, men understøtningen under gulvet er flere steder forsvundet - de værste steder kan gulvet eftergive sig 1,5 cm. Parketgulvet i stuen, er bygget op på en afretning af ovnsand. Ovnsandet er forsvundet flere steder og dette resulterer i at gulvet er begyndt at revne i samlinger og give efter når man betræder dette.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Gulvbelægningen ses med store lunke på tværs af gulvfladen i stuen, og bør udskiftes fordi gulvet er begyndt at revne flere steder (gå i samlingerne). Skadesomfanget vurderes til at være 25 kvm. Der ses ikke tegn på yderligere skadesudvikling på tilstødende konstruktionsdele.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Demontering af eksisterende gulvbelægning. Op-/afretning af underliggende beton i stuen, samt nyt parketgulv vurderes til kr. ca. 25.000-30.000 inkl. moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det vurderes at skadesårsagen er sket efter overtagelsestidspunktet."

Det fremgår af overslag af 19/1 2024 fra tømrerfirma indhentet af klageren:

"Gulv

Besigtigelse af eksisterende gulv.

Eksisterende beton er der lunke op til 10mm.

Overgang fra spisestue til køkken er beton til spånpladegulv og der er en højdeforskel på 10mm.

Årsagen til gulvet synker mod stuen er at man har prøvet at rette betonen med ovntørret sand og det er efterfølgende løbet ned under strøerne i stuen, så har man prøvet at 'redde' det ved hælde noget flydespartel oven i sandet som ikke har kunnet holde, Der er ikke monteret dampspærre under gulvene.

Demontering og bortskaffelse af gulv

Fuldspartling af beton 10mm. Afsat 20000 kr. + moms

Dampspærre

93m2 Berry Alloc m. pålimet underlag. Afsat 250 kr. pr m2 + moms

65mm glatte hvide fodlister.

Afsat 70 timer á 450 kr. + moms

Pris ekskl. moms: kr. 84.050,00

Moms (25%): kr. 21.012,50

I alt inkl. moms: kr. 105.062,50."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne nr. E33 af 29/5 2019:

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

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

Ved bygningsskade 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.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/10 2019. Ejendommen er opført 1986. Der er i 1998 opført en tilbygning til ejendommen. Klageren anmeldte den 27/12 2022, at parketgulve i

den gamle del af huset var sunket og revnet flere steder i stuen, og at forholdet især sås ved personbelastning på gulvet. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til at udskifte gulvbelægningen samt at få underlaget for gulvbelægningen opbygget byggeteknisk korrekt.

Klageren har anført, at han over tid bemærkede, at der var nedbøjninger/lunker i gulvet i den oprindelige beboelsesbygning, og at lunkerne løbende har udviklet sig. Klageren har anført, at gulvkonstruktionen i den oprindelige beboelsesbygning er opbygget forkert i forbindelse med, at sælger har etableret nyt gulv. Sammenbygningen af gulvkonstruktionerne mellem tilbygning og oprindelig bygning er heller ikke foretaget byggeteknisk korrekt. Klageren har anført, at hans tømrer ved et destruktivt indgreb i gulvbelægningen i oprindelig bygning har konstateret, at underlaget er sand, og at der tidligere er sket udbedring med flydespartel i overgangen til tilbygningen, samt at fugemassen er knækket, idet den ikke er beregnet til det formål. Klageren har anført, at gulvbelægningen hviler på et 3-5 cm tykt lag sand, og at sandet har flyttet sig. Derfor er underlaget nu med store ujævnheder, og det har givet luftlommer under gulvbelægningen, hvilket er årsagen til gulvets eftergivenhed. Klageren har anført, at det ikke er håndværksmæssigt korrekt at sprøjte spartelmasse i sandet under gulvbelægningen. Klageren har anført, at den største lunke er målt til 15 mm. Klageren har anført, at nedbøjning i overgangen mellem de to rum er så udpræget, at man kan falde over forhøjningen. Klageren har anført, at årsagen til skaden var til stede på overtagelsestidspunktet. Klageren har anført, at bevisbyrden må være vendt som følge af, at klager ved det destruktive indgreb har påvist en byggeteknisk forkert udførelse, som er årsag til skade på gulv og underlag. Klageren har anført, at gulvbelægningen er fra 2018, idet han via batchnummer på gulvet har fået oplyst dette fra producenten. Gulvet må derfor være lagt i 2018/2019 i forbindelse med den omfattende renovering. Klageren har anført, at der i salgsopstillingen stod, at huset var nyrenoveret, og at gulvet er lagt i forbindelse med renoveringen. Klageren har anført, at fotos af den lyse gulvbelægning dokumenterer, at der ikke er tale om gulv, som er 26 år gammelt. Klageren har anført, at en fugtmåling er relativ, og at måling blev foretaget 7/2 2023 efter en periode, hvor der ikke var meget nedbør. Klageren har anført, at flydespartel er sprøjtet direkte oven på sandlaget, hvilket må skyldes, at der i sælgers ejertid har været sket nedbøjning/eftergivenhed, som sælger har ønsket at skjule

inden salget. Klageren har anført, at sælgeren ikke har oplyst, om der er tale om et gulv, som er lagt i sælgers ejertid, og at der tidligere har været skader i gulvkonstruktionen/gulvbelægningen.

Klageren har i forhold til den udvidede dækning anført, at der ikke er udført dampspærre i gulvet, hvilket der skal være i henhold til småhusreglementet fra 1985 samt efterfølgende bygningsreglementer. Der er flamingo på 6 m², men derudover er der ingen dampspærre i resten af huset. Klageren har anført, at det fremgår af bygningsreglementet fra 1985 punkt 4.1.2, at "konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener". Klageren har anført, at fugtspærren typisk ligger oven på betondækket, og at fugtspærre derfor ikke er en del af betondækskonstruktionen, idet den ikke er indføjet i selve betondækskonstruktionen.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade, eller at skadesårsagen forelå på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at rådgivende ingeniørfirma¹ ved selskabets besigtigelse den 20/1 2023 – mere end 3 år efter overtagelsen – konstaterede, at der ikke var fugt i parketgulvet, samt at årsagen til eftergivenhed af gulvene skyldtes, at parketgulvet i stuen er bygget op på en afretning af ovnsand, som har flyttet sig, og at "Det vurderes at skadesårsagen er sket efter overtagelsestidspunktet". Selskabet har anført, at gulvene var plane ved overtagelsen, og at der ikke i tilstandsrapporten er nævnt skævheder ved gulvene. Selskabet har anført, at ujævne gulve i en ejendom fra 1986 ikke udgør et forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabet har anført, at gulvet fortsat kan benyttes efter hensigten, og at der ikke er konstateret risiko for gennemtrængning, fugtskader eller andre alvorlige skader. Selskabet har i forhold til den udvidede dækning anført, at punkt. 4.1.2 i bygningsreglementet er en funktionsbestemmelse og ikke en bestemmelse, som beskriver, at der skal etableres fugtspærre. Selskabet har anført, at eventuel dampspærre udgør en del af terrændækket, hvilket er undtaget i den udvidede dækning, og at klageren desuden ikke har søgt om dispensation hos kommunen for det eventuelt

ulovlige forhold. Selskabet har anført, at der ikke er omvendt bevisbyrde i sagen. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at gulvet skulle være fra 2018, og at det ikke stemmer overens med oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor sælgeren oplyser at have boet i ejendommen fra 2010-2019, og at der i hans ejertid ikke er foretaget større renoveringer. Selskabet har anført, at der er tale om et ældre gulv formentlig fra 1997.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport v. rådgivende ingeniørfirma¹ af 7/2 2023, at "Bygningsdelen antages at være fra husets opførelse, som er 1986 ... Ved besigtigelsen konstateres lokale lunke i gulvet mellem tilbygningen og den oprindelige stue. Der er ikke registreret fugt i parketgulvet, men understøtningen under gulvet er flere steder forsvundet - de værste steder kan gulvet eftergive sig 1,5 cm ... Ovnsandet er forsvundet flere steder og dette resulterer i at gulvet er begyndt at revne i samlinger og give efter når man betræder dette ... Gulvbelægningen ses med store lunke på tværs af gulvfladen i stuen, og bør udskiftes fordi gulvet er begyndt at revne flere steder (gå i samlingerne). Skadesomfanget vurderes til at være 25 kvm. Der ses ikke tegn på yderligere skadesudvikling på tilstødende konstruktionsdele ... Det vurderes at skadesårsagen er sket efter overtagelsestidspunktet".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet med henvisning til § 4, stk. 3. nr. 3, i nævnets vedtægter, at der er en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at den ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Nævnet må derfor afstå fra at afgøre sagen. Stillingtagen til tvisten mellem parterne må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og eventuelt syn og skøn i overensstemmelse med retsplejelovens regler herom.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at det efter oplysningerne i sagen på skriftligt grundlag er vanskeligt at vurdere, hvor stor en del af ejendommens gulvareal der er ustabil som følge af sandlaget, hvor store lunke der er tale om, om forholdene gør sig gældende i flere rum, om forholdene fortsat forværres, om forholdene kan repareres eller om der kræves en udskiftning af gulvet samt hvor gammel gulvbelægningen er.

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

101235

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck