

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. maj 2025 blev i sag nr. 101451:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klage af 4/4 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"FORMÅL MED KLAGEN

Med nærværende klageskrift ønsker Klager at opnå:

At Selskabet anerkender, at der er tale om en dækningsberettiget skade ved både gulvkonstruktion og gulvbelægning og at udgiften til at gulvene i stue og køkken skal bringes i funktionsduelig stand skal dækkes af Selskabet.

At skaden dækkes af Selskabet, idet der er tale om en skade og idet skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, subsidiært er så klart ufyldestgørende beskrevet, at Klager som købere af ejendommen og forsikringstagere hos Selskabet ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

At Selskabet dækker de udgifter til arbejder og materialer, der jf. tilbud i Bilag 16 er anført nødvendige, for igen at etablere en gulvkonstruktion såvel som gulvbelægning af en beskaffenhed hvorefter gulvenes funktionsdygtighed genoprettes.

At Selskabet dækker Klagers udgifter til sagkyndig bistand udførelse af fugt og skimmelundersøgelser af ..., bygningsbiologiske rådgivning til undersøgelse af gulvkonstruktionen jf. faktura ... jf. Bilag 15 på DKK 8.645.

At Selskabet dækker Klagers forøgede byggeudgifter ved udskiftningen af gulvkonstruktion og gulvbelægning.

... ..

Ankenævnet for Forsikring skal således både tage stilling til hvorvidt der foreligger en dækningsberettiget skade som Selskabet skal anerkende og tage stilling til erstatningsopgørelsen, dvs. hvorvidt Selskabet som konsekvens heraf skal dække omkostningerne til den udbedring som er anbefalet af både ingeniør og tømrer jf. tilbud ved at gulvkonstruktion og gulvbelægning udskiftes og i hvilket omfang erstatningen skal ydes.

SAGSFREMSTILLING

Klager købte ejendommen i februar 2022, hvor tilstandsrapporterne fra den 25.01.2021 var en del af handlens bilag. Købsaftale af den 2. februar 2021 vedlægges som Bilag 1, salgsopstilling som Bilag 2 og tilstandsrapport af den 25. januar 2021 Bilag 3.

I forbindelse med købet tegnede Klager Ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Selskabet. Police er vedlagt som Bilag 4 og forsikringsbetingelserne som Bilag 5.

Klager overtog ejendommen og flyttede ind den 1. juli 2021. Kort efter indflytning, konstateres gulvbelægning i stue og køkken deformeret dvs. med betydelige lunger og at brugbarheden således var væsentligt nedsat. Klager anmelder skaden telefonisk til Selskabet kort efter indflytningen den 15. juli 2021.

I forbindelse med Klager anmelder skaden, svarer Selskabet den 12. august 2021, at klager skal fremsende årsag, omfang og et løsningsforslag med prissætning. Den 30. august 2021 sender Klager tilbud fra tømrer. Den 21. september 2021 giver Selskabet afslag. Korrespondancen som fører til afslag fremlægges som Bilag 6.

Den 1. november 2022 henvender Klager sig igen, og anmoder om genoptagelse, da gulvet har vist sig at forværres yderligere. Anmodningen om genoptagelse vedlægges som Bilag 7. Selskabet svarer ikke herpå. Efter flere rykkere i klageafdelingen aftales besigtigelse af ejendommen den 9. december 2022.

Fra den 4. januar 2023 til den 12. februar 2023 rykker Klager og tømrer frem gange for svar på spørgsmål om hvordan parterne kommer videre. Selskabet anfører som svar herpå, at materialet ikke skulle være modtaget.

Den 12. februar 2023 rykker Klager for svar til klageadgangen, hvorefter der den 21. februar 2023 af Selskabet meddeles dækningstilsagn til [tilbud nr. 1]. Begge vedlægges samlet som Bilag 8. Her til bemærkes, at Selskabet således godkender tilbuddet, herunder at firma skal ind vedr. undersøgelser om fugtproblematikker.

Klager får efterfølgende undersøgt om årsag til skaden skyldes fugt. Fugt og skimmelsvampe undersøgelse af [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] af den 5. april 2023 vedlægges som Bilag 9. Rapporten konkluderede, at der ikke forekommer fugtproblemer i gulvet.

Efterfølgende fremsender Klager den 17. september 2023 et teknisk notat, af [klagerens rådgivende ingeniør] til Selskabet. Notatet af den 1. september 2023 fremlægges som Bilag 10. Heri fremgår, at ingeniøren anbefaler, at der skal støbes en fast underlag:

'Undertegnede er af [klageren] blevet bedt om at besigtige skade på gulve og vurdere årsag og udbedringsmetode.

Besigtigelse: Ved besigtigelse d. 11.08.2023 blev ejendommen og gulvet i stuen og køkkenet besigtiget. Der var tydelige ujævnheder hvor gulvet flere steder havde hævet sig flere centimeter, og med skjolder som tegn på fugtskader. (...)

Konklusion:

Gulvkonstruktionen er meget utraditionel og giver stor risiko for skade på trægulvet. Udlægning af fugtspærre på polystyrol som ligger på et lag Leca-nødder, hvorefter der skal monteres en gulvspånplade, vil erfaringsmæssigt med stor risiko, betyde der kommer huller i fugtspærren, der dermed giver adgang for at fugt kan stige op i trægulvet, hvilket gulvet i stuen og køkkenet bar præg af, med flere buler pga. fugtbelastning.

Udbedring:

Den konstaterede gulvkonstruktion bør laves om til et traditionelt terrændæk, med isolering, fugtspærre og en armeret betonplade, så fugten fra jorden kan holdes nede, og ikke ødelægge trægulvet. Ved udskiftning til et traditionelt terrændæk skal BR18 krav til isolering følges.'

Hertil svarer Selskabet med et dækningstilsagn den 27. september 2023, at let trækonstruktion kan godkendes, men betonkonstruktion afvises. Mail vedlægges som Bilag 11.

Hertil svarer Klager hvordan Selskabet forestiller sig trækonstruktionen skal udføres og sender tegninger af konstruktionen. Klager modtager ikke svar fra Selskabet på trods af Klager rykker for svar 2. november 2023.

Klager henvendte sig til Selskabets klageafdeling den 19. november 2023, og klager. Klagen vedlægges som Bilag 12. Hertil bemærkes, at det er tredje gang i sagsforløbet, at Klager skal gå igennem klageafdelingen, for at sikre fremdrift i sagen. Klager modtager ikke svar, på trods af adskillige telefonopkald.

Den 7. januar 2024 henvender Klager sig igen til klageafdelingen. Klagen vedlægges som Bilag 13.

Selskabets taksator og Klager har i perioden fra den 11. januar frem til 20. januar 2024 en længere korrespondance om bevisbyrde for skade og hvad der er givet dækningstilsagn til.

Den 20. januar 2023 henvender Klager sig til Selskabets klageafdeling igen, som samme dag svarer, at der alene skulle være givet dækningstilsagn til belægningen, ikke selve konstruktionen under gulvet. Korrespondancen vedlægges som Bilag 14.

Idet parterne er uenige om hvorvidt der er givet dækningstilsagn i sagens Bilag 8 til både belægning og ny gulvkonstruktion, er nærværende klage nødvendiggjort får både dækningstilsagn og erstatningsopgørelse, således Klager kan udbedre skaden.

Klager har klarlagt hvornår gulvet er lagt og indhentet nyt tilbud grundet tidsforløbet har været langstrakt, til brug for erstatningsopgørelsen og til at løfte bevisbyrden for at skadebegrebet er opfyldt.

ANBRINGENDER

Overordnet gøres det gældende, at betingelserne for at Klager kan opnå dækning er opfyldt for både gulvkonstruktionen og gulvbelægningen.

Der henvises i øvrigt til kendelserne i sagerne 65256, 91329 og 98145, hvor Ankenævnet for Forsikring i andre tilsvarende sager har vurderet, at gulvkonstruktioner med samme forhold som i nærværende sag har opfyldt forsikringens skadebegreb.

1.1 Der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på det tidspunkt, hvor Klager overtog ejendommen.

En skade er i policen til ejerskifteforsikringen i pkt. 3.1.2 i sagens Bilag 5 defineret som:

'I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

Klager har overfor Selskabet med sagkyndig bistand over for selskabet dokumenteret, at der mangler et fast underlag af enten beton- eller trækonstruktion. Helt konkret anfører uvildig rådgiver i sagens Bilag 10, vedrørende udbedring (mine fremhævninger):

'Konklusion:

Gulvkonstruktionen er meget utraditionel og giver stor risiko for skade på trægulvet.

Udlægning af fugtspærre på polystyrol som ligger på et lag Leca-nødder, hvorefter der skal monteres en gulvspånplade, vil erfaringsmæssigt med stor risiko, betyde der kommer huller i fugtspærren, der dermed giver adgang for at fugt kan stige op i trægulvet, hvilket gulvet i stuen og køkkenet bar præg af, med flere buler pga. fugtbelastning.

Udbedring:

Den konstaterede gulvkonstruktion bør laves om til et traditionelt terrændæk, med isolering, fugtspærre og en armeret betonplade, så fugten fra jorden kan holdes nede, og ikke ødelægge trægulvet. Ved udskiftning til et traditionelt terrændæk skal BR18 krav til isolering følges.'

Der skal derfor igangsættes omfattende vedligeholdelsesarbejder, førend gulvkonstruktion og belægning er genoprettet og skade udbedret ifølge uvildig ingeniør.

Gulvet er således ikke udført efter gulvbranchens forskrifter og er ikke stabilt. Desuden er de massive egetræsbrædder ikke hæftet i underlaget, hvorfor de bevæger sig efter varme og luftfugtighed.

Herved er der tale om en dækningsberettiget aktuel skade eller som minimum risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.2 hvorfor Selskabet skal yde dækning.

Af de ovenfor anførte grunde er der således ved ingeniørbistand dokumenteret en dækningsberettiget skade. Det er en skade, som Klager ikke kunne forudse og som ikke er forudsat i handlen.

Klager har således købt en ejendom der lider af en retlig relevant mangel som nedsætter ejendommens byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder.

1.2 Skaden fremgik ikke af tilstandsrapporten, og Klager havde ikke på anden måde have haft kendskab til forholdet, da Klager købte ejendommen.

Skaden fremgår ikke af tilstandsrapporten i sagens Bilag 3. Vedrørende gulve, er alene anført på side 15 nr. 13, som er markeret med gråt hus, at:

'I stue er gulv stedvist med ikke helt tætsluttende samlinger og stedvis slitage i overfladen. Forholdet er normalt forekommende for en konstruktion af denne type og alder.'

Der er således tale om et forhold som ikke fremgår af tilstandsrapporten og som minimum er fejlvurderet og derved klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, eftersom det ikke er anført, at gulvkonstruktionen og gulvene skal udskiftes for at Klager kunne opnå den ved købet af ejendommen forudsætte brugbarhed.

Klager har således ikke kunne forholde sig til dette forhold og Klager har ikke på grundlag af den pågældende tilstandsrapport haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved købet af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne i policens pkt. 4.1.

Helt konkret betyder det, at Klager forinden købet, hverken vidste eller burde vide at Klager købte en ejendom hvor gulvkonstruktion og belægning skulle udskiftes. Klager er ikke i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksomme på, de af ingeniørfirmaet i sagens Bilag 10 anførte forhold. Klager har således ikke haft mulighed for at tage risikoen med i betragtning ved indgåelse af handlen. Forholdet vedrørende gulvkonstruktion samt gulvbelægningen er således klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og dermed dækningsberettiget jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Forholdet blev opdaget kort efter overtagelse. Som det fremgår, var gulvet nedtyngt af tunge møbler ved besigtigelse inden købet, hvorfor kendskab forinden overtagelse af ejendommen er udelukket.

1.3 Selskabet havde ikke taget et konkret forbehold i policen for at dække forholdet.

Policen i sagens Bilag 4 er uden dækningsforbehold af relevans for gulvkonstruktionen.

1.4 Skaden nedsætter bygningens (byggetekniske) værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Ejendommen har en skade som nedsætter ejendommens byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder. Det faktum at gulvkonstruktionen og gulvbelægningen gynger og har store lunger, er en skade der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. En ejendoms gulvkonstruktion er en bygningsdel som sikrer, at ejendommen overhovedet er beboelig.

1.5 Den nedsatte brugbarhed er væsentlig i forhold til den brugbarhed, Klager ville have af en bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er tale om en gulvkonstruktion og belægning, som er udført for under 30 år siden af den tidligere ejer jf. sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten i sagens Bilag 3 og jf. mail fra tidligere ejer der vedlægges som Bilag 17, hvor i det fremgår at gulvet at lagt nogle få år efter 1994. Det er således ikke en original gulvkonstruktion fra 1828 da ejendommen blev opført. Det er hverken sædvanligt eller velkendt, at ejendomme med nyere gulve og underliggende konstruktioner fra 1995,

kan forventes udskiftet kort efter overtagelse, hvorfor Klagers ejendoms brugbarhed med den pågældende skade, er nedsat væsentligt i forhold til andre ejendomme med tilsvarende gulv- og belægningskonstruktioner.

1.6 Klager har ikke – forud for anmeldelsen af skaden – planlagt at foretage sådanne ændringer af bygningen, at skaden som led i dette arbejde må antages at ville blive udbedret.

Klager flyttede ind og konstaterede skaden ved blot at gå på gulvet, hvorfor skaden indledningsvist blev anmeldt to uger efter indflytning i juli 2021 og anmodet om genoptaget i november 2022 på grund af konstaterede forværringer jf. sagens Bilag 7.

Hverken ved indflytningen eller efterfølgende, har der været planlagt renoveringsarbejde af gulvkonstruktion eller gulvbelægningen.

1.7 Udgiften til at udbedre skaden overstiger bagatelgrænsen på DKK 5.400 per skade.

Tilbuddet i både Bilag 16 og Bilag 8 overstiger bagatelgrænsen, og udgør grundlaget for erstatningsopgørelsen.

... ..

Herved er der tale om en dækningsberettiget aktuel skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3. og dermed også pkt. 17.1, hvorfor Selskabets afslag på at tilbyde dækning af udskiftning af gulvkonstruktionen er helt og afdeles uberettiget, idet forsikringens skadebegreb er opfyldt.

At skadebegrebet er opfyldt for både gulvkonstruktion og gulvbelægning følger af lignende kendelser fra Ankenævnet for Forsikring i sagerne 65256, 91329 og 98145.

Hvis ikke der foretages den anbefalede udbedring medfører det en nærliggende risiko for skade. Helt konkret betyder det, at hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde hvor gulvkonstruktion og belægning udbedres, er der risiko for yderligere skader iflg. Ingeniør i sagens Bilag 10.

Herved er der som minimum tale om en nærliggende risiko for skade, såfremt Ankenævnet mod forventning finder at gulvkonstruktion og belægning, ikke er en aktuel skade.

ERSTATNINGSGØRELSE

Tilbud fra [klagerens tømrer] af den 4. marts 2024 på i alt DKK 326.187,50 i Bilag 16 skal udgøre grundlaget for erstatningsopgørelsen.

Gulvkonstruktionen er ikke afskrivningsberettiget, idet konstruktionen ikke er omfattet af afskrivningstabellerne.

Gulvbelægningen udgør massivt egeparket, som blev lagt nogle år efter 1995 jf. sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten i Bilag 2 og vedlagte mail i Bilag 17, hvorfor det gøres gældende at Selskabet ikke er afskrivningsberettiget jf. forsikringsbetingelsernes tabel 1 om massive trægulve jf. afskrivningstabel B, idet gulvet på skadetidspunktet i juli 2021 ikke var fyldt 30 år, hvorfor skaden og dermed erstatningsbeløbet udgør 100% og dermed ikke er afskrivningsberettiget.

Erstatningen skal i øvrigt forrentes jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Ankenævnet for Forsikring

7.

101451

OMKOSTNINGER:

Faktura ... af 5. april 2023 i Bilag 15 fra [klagerens bygningsbiologiske rådgivning], Fugt og skimmelsvampeundersøgelse på DKK 8.645,00.

Det gøres gældende at denne omkostning var rimelig og nødvendig at afholde for at bevise Klagers krav, idet Selskabet mente der var fugt, hvorfor Klager var nødsaget til at afdække dette ved sagkyndig bistand, hvorfor Selskabet skal tilpligtes at dække udgiften."

Selskabet har den 1/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-01.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. juli 2021

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1827. Ejendommen er i flere plan.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 07. juli 2021

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket i stueetagen: stor stue og køkken

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Klikgulv buler meget slemt. Specielt når det er varmt

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 7 dage efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ..., hvoraf bl.a. fremgår:

BEBOELSE/UDHUS - Stueplan - Køkken-alrum-stue				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Ældre spær/bjælker er med lidt nedbøjning..	Forholdet er normalt forekommende for en konstruktion af denne type og alder, og vurderes uden konstruktiv betydning.	-
13		I stue er gulv stedvist med ikke helt tætsluttende samlinger og stedvist med slitage i overfladen..	Forholdet er normalt forekommende for en konstruktion af denne type og alder.	-

Ankenævnet for Forsikring

8.

101451

Under SÆLGEROPLYSNINGER fremgår:

3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Hele huset er med start i 1994 renoveret, selvbyg. Stråtaget er udskiftet løbende fra 1998 til 2009 af tækkemand.

GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Nej

Uenighed

Det, Ankenævnet skal tage stilling til, er om gulvkonstruktionen udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring.

Sagsfremstilling

Indledningsvis bemærkes, at det af købsaftalen (bilag 1) fremgår bl.a.:

Ejendommen overtages af køber den 01.02.2022 - tidspunkt efter aftale med sælger og ejendomsmægler.

Overtagelsesdag:

Parterne har aftalt, at køber har ret til én gang at flytte overtagelsesdagen med løbende måned + 2 måneder.

Skødefristerne ændres tilsvarende.

Overtagelsen ses at være en anden end, hvad der fremgår af købsaftalen.

Klager **opfordres** til at fremlægge korrespondancen i forbindelse med købet af ejendommen, herunder advokatgodkendelsen.

Ejerskifteforsikringen meddeler den 21. februar 2023 dækningstilsagn i forhold til udbedring af anmeldte forhold omkring selve gulvbelægningen. Dækningstilsagnet i bilag 8 omfatter ikke som anført af klager dækning for undersøgelse af fugt og skimmelsvamp. Dækningstilsagnet omfatter følgende af [tilbud nr. 1]:

Arbejde vedr. flydespartel - arbejds løn + materialer - AFSAT	1,00	stk	20.000,00 DKK	20.000,00 DKK
Arbejds løn - Tømrer / snedker arbejde	1,00	stk	42.000,00 DKK	42.000,00 DKK
Nyt eg plank klikgulv inkl trindæpende underlag m/dampspærre	68,50	stk	650,00 DKK	44.525,00 DKK
Der er regnet med 650kr pr m2 exl moms				
Øvrige hjælpematerialer	1,00	stk	6.000,00 DKK	6.000,00 DKK
Affalds container	1,00	stk	6.500,00 DKK	6.500,00 DKK

Alligevel igangsætter klager via dennes håndværker en undersøgelse af fugt og skimmelsvamp, som udføres af [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] (bilag 9).

I forhold til gulvkonstruktionen henviser selskabet i øvrigt til, at [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] anfører:

Der blev på besigtigelsestidspunktet ikke registreret fugtrelaterede problemer i gulvkonstruktionen under det massive parketgulvs lag, men en gulvkonstruktion opbygget direkte på jordlag kan have udfordringer med opstigende grundfugt og da ejendommen er udført uden tagrender, vil en ejendom af denne type og alder have risiko udfordringer med opstigende- og indtrængningen fugt.

Sagt med andre ord udgør gulvkonstruktionen ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdet ikke afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand.

Af notat af 01. september 2023 udfærdiget af [klagerens rådgivende ingeniør] fremgår, at gulvkonstruktionen er meget utraditionel og at gulvkonstruktionen bør laves om til et traditionelt terrændæk med armeret betonplade efter BR18.

Klager anfører, at ejerskifteforsikringen den 27. september 2023 på baggrund af notatet skulle have anerkendt at gulvkonstruktionen udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Dette er *ikke* korrekt, ejerskifteforsikringen forholder sig til notatet, herunder terrændækskonstruktion af armeret beton med bemærkning om, at der findes andre løsninger, som skal undersøges, hvis den behandlende taksator vurderer at dækningsomfanget er større end først antaget – hvormed menes dækningstilsagnet af 21. februar 2023.

For god orden skyld bemærkes, at notatet (bilag 10) ikke dokumenterer, at gulvkonstruktionen udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Som anført i klagesvar er selskabet enig i, at klager ikke har bevist, at der er forhold, som er anderledes end hvad forventeligt er ved en ejendom opført i 1827. Selskabet henviser til det anførte i klagesvaret.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige princippet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet i forhold til gulvkonstruktionen/terrændækket.

Som sagen foreligger, kan etableringen af gulvkonstruktionen/terrændækket ikke fastslå tidsmæssigt. Hvis det antages, at gulvkonstruktionen/terrændækket er etableret af sælger i 1994/1995, har det fungeret efter hensigten og uden problemer i over 25 år."

Klagerens advokat har i brev af 5/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1.1 Anmeldelse af skade til ejerskifteforsikringen

Indklagede nævner i svarskriftet, at forholdene vedr. gulvkonstruktionen er anmeldt til ejerskifteforsikringen omkring 7 dage efter overtagelsen af ejendommen.

Min klient købte ejendommen og indgik i den forbindelse af en aftale om overtagelse af ejendommen den 1. juli 2021. I den forbindelse, konstaterede min klient ved sin indflytning i ejendommen, at gulvene ikke var i tilfredsstillende stand. Det fastholdes, at min klient ikke bemærkede disse forhold under besigtigelse af ejendommen og det er klart, at klager i så fald ville have krævet et forholdsmæssigt afslag i købesummen eller undladt at erhverve ejendommen.

Gulvkonstruktionens stand ved indflytning foranledigede min klient til at anmelde forholdene til ejerskifteforsikringen den 7. juli 2021.

1.2 Tilstandsrapporten for ejendommen

Det bemærkes, at indklagede har markeret i tilstandsrapporten for ejendommen, at forholdende i gulvkonstruktionen er normalt forekommende for en konstruktion af denne type og denne alder.

Min klient besigtigede ejendommen forud for erhvervelsen og konstaterede i den forbindelse, at gulvet har været udsat for almindelig slitage, hvilket blev noteret. Det skal bestrides, at almindelig slitage kan have været årsag til gulvkonstruktionens stand med buler i overfladen, hvilket er omdrejningspunktet for denne sag med ejerskifteforsikringen. Min klient stiller sig ganske uforstående overfor denne markering i tilstandsrapporten for ejendommen, eftersom de anmeldte forhold i gulvkonstruktionen, ikke stammer fra almindelig slitage som beset.

Indklagede fremhæver desuden, at hele ejendommen med start i 1994 er renoveret som selvbyg. Det konstateres desuden fra indklagedes side, at min klient ikke har bevist, at der er forhold, som er anderledes end forventeligt ved en ejendom opført i 1827. Dette bestrides og det bør i den forbindelse tilføjes, at dele af bindingsværkskonstruktionen er fra 1828, mens de resterende dele af ejendommen er renoveret i 1994. Gulvkonstruktionen er rettelig udført i 1994-1995, hvor tilstandsvurderingen skal sammenholdes ejendomme fra dette tidspunkt, jf. bilag 17.

1.3 Overtagelsesdagen

Indklagede hæfter sig ved en overtagelsesdag den 1. februar 2022 og opfordrer i samme anledning klager til at fastlægge den reelle overtagelsesdag og fremlægge korrespondance i forbindelse med købet af ejendommen.

Til opfyldelse af indklagedes opfordring fremlægges kopi af min klients advokats godkendelsesskrivelse af den 6. februar 2021, der er betinget af finansiering af købesummen, jf. bilag 21.

Min klient aftalte med sælger, at de måtte få et år fra den 1. februar 2021 til 1. februar 2022 til at sælge deres daværende bolig i ... med henblik på finansiering af købesummen. Huset blev allerede solgt i foråret 2021 og min klient overtog således ejendommen den 1. juli 2021 med indflytningsdato den 6. juli 2021. Overtagelsesdagen bekræftes i tinglysningen for ejendommen, jf. bilag 22.

1.4 Dækningstilsagn

Ankenævnet for Forsikring skal tage stilling til, om der er tale om en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Indklagede hævder, at dækningstilsagnet i bilag 8 ikke dækker undersøgelser af fugt og skimmelsvamp. Det bestrides, at forholdene vedr. gulvkonstruktionen ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Indklagede udtrykte i en mail af den 21. februar 2023, at [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] vil blive benyttet, hvis behovet opstår, jf. bilag 8. [Klagerens tømrer] understregede i en mail af

den 4. januar 2023 behovet for en undersøgelse og pegede i den forbindelse på [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] til at forestå dette, jf. bilag 18. På dette tidspunkt står det klart, at der er behov for en undersøgelse af forholdene.

Min klient forsøgte at henvende sig til indklagede den 27. og 28. februar 2023 med henblik på pointering af behovet for undersøgelserne, jf. bilag 19 og 20. Indklagede besvarede ikke henvendelsen, hvilket ikke kan komme min klient til skade. På denne baggrund gøres gældende, at der desuagtet foreligger en undersøgelse, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

1.5 [klagerens bygningsbiologiske rådgivers] rapport

Indklagede anfører om rapporten fra [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] af den 5. april 2023, at gulvkonstruktionen ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da gulvet findes at være i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. bilag 9.

Dette skal bestrides.

Det fremgår af [klagerens bygningsbiologiske rådgivers] rapport, at der ikke er registreret nogen fugtindtrængning i gulvet ude fra og det kan ikke udelukkes, at dette kan forekomme grundet manglende tagrende. Det gøres gældende, at det foreliggende forhold vedr. gulvkonstruktionen skyldes fugt i luften og derfor ikke fugtindtrængning udefra, hvilket også er beskrevet i rapporten. Som følge heraf er det forkert udlægning fra indklagede, da den omhandlede skade ikke omfattes af det refererede afsnit.

1.6 Notat af [klagerens rådgivende ingeniør]

Indklagede henviser til notatet af [klagerens rådgivende ingeniør] af den 1. september 2023, hvoraf fremgår, at gulvkonstruktionen bør laves om til et traditionelt terrændæk med armeret betonplade efter BR18, jf. bilag 10. Min klient er indforstået med dette, selvom andre løsninger kan være relevante for at fjerne laget under gulvbrædderne, hvilket er påkrævet for at udføre et tilstrækkeligt underlag.

Herefter hævder indklagede, at ejerskifteforsikringen ikke har anerkendt gulvkonstruktionen som en dækningsberettiget skade i deres mail af den 27. september 2023. Dette bestrides af min klient.

Min klient har gentagne gange forsøgt at henvende sig til indklagede og taksator ..., der nægtede at besigtige gulvet med henblik på at vurdere, om dækningstilsagnet burde udvides. Det gøres gældende, at indklagede ikke har unddraget sig at dække skaden ved at ignorere min klient under dette forløb.

Indklagede mener ikke, at min klient har løftet bevisbyrden for det forhold, at der er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen. Dette bestrides, idet der henvises til notatet af [klagerens rådgivende ingeniør] af den 1. september 2023, der fastslår behovet for et fast underlag i ejendommen, jf. bilag 10.

1.7 Dækningsberettiget skade

Indklagede bemærker, at gulvkonstruktionen har fungeret tilfredsstillende for sælger fra 1994/1995 til overdragelsesdagen. ETU Forsikring A/S var oprindeligt af denne opfattelse, men ændrede holdning efter besigtigelsen i februar 2022. Herefter ønskede man at henholde sig til

[tilbud 1] fra [klagerens tømrer], hvori undersøgelser af fugt og skimmelsvamp forestået af [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] indgår, jf. bilag 8. På denne baggrund findes der at forelægge en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 6/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Gulvkonstruktion opbygget direkte på jordlag

Ejendommen er opført i 1827 uden nogen form for fugtsikring, og gulvkonstruktion med strøer er gængs byggeskik.

Gulvkonstruktionen ved ejendommens opførelse opbygget direkte på jord, og gulvkonstruktionen er også i dag opbygget direkte på jord jfr. [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] (bilag 9)

Der blev på besigtigelsestidspunktet ikke registreret fugtrelaterede problemer i gulvkonstruktionen under det massive parketgulvs lag, men en gulvkonstruktion opbygget direkte på jordlag kan have udfordringer med opstigende grundfugt og da ejendommen er udført uden tagrender, vil en ejendom af denne type og alder have risiko udfordringer med opstigende- og indtrængningen fugt.

Det bestrides, at gulvkonstruktionen skal sammenholdes med ejendommen fra 1994-1995, idet sælgers renovering ikke har omfattet en væsentlig ændring af gulvkonstruktionens opbygning. Terrændækket adskiller sig ikke konstruktionsmæssigt fra forholdene i tilsvarende ejendommen fra 1827, og i ejendomme fra 1827 er det sædvanligt forekommende, at terrændæk konstruktionen er udført uden et effektivt fungerende kapillarbrydende lag, og derfor er opstigende grundfugt forventeligt.

Ikke grundfugt

Klager gør gældende, at det foreliggende forhold vedr. gulvkonstruktionen skyldes fugt i luften og derfor ikke fugtindtrængning udefra, hvilket også er beskrevet i rapporten fra [klagerens bygningsbiologiske rådgiver].

I rapporten fra [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] (bilag 9) fremgår:

Gulvbelægningen har yderligere en udfordring da det er et massivt parketgulv, der erfaringsmæssigt er mere overfølsomt for ændringer i fugt- og temperatur forholdne.

Gulvbelægningen var også udfordret af, at det var et sammenhængende gulv igennem dørhullet mellem stue og køkken, så skal der efter vores vurdering ikke mange procent udvidelse til før gulvet rejser sig.

Det giver god mening i forhold til, at klager ved ændring i vejrlig forhold har kunne konstatere at gulvet buler jfr. anmeldelsen, fordi gulvet ikke har tilstrækkelig mulighed for at udvide sig.

[Klagerens bygningsbiologiske rådgiver] anbefaler, at der udføres en dilatationsfuge i dørhullet mellem køkken og stue.

Forholdet omhandler gulvbelægningen og har intet med gulvkonstruktionen at gøre.

Forholdet omkring gulvbelægningen er anerkendt som en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

101451

Overtagelsesdag

Tillysningsssvar (bilag 22) dokumenterer, at klager pr. 01. juli 2021 er tinglyst ejer af ejendommen, hvilket i øvrigt er ubestridt.

Af købsaftalen (bilag 1) fremgår:

Overtagelsesdag:

Parterne har aftalt, at køber har ret til én gang at flytte overtagelsesdagen med løbende måned + 2 måneder.

Skødefristerne ændres tilsvarende.

Udgift til [klagerens bygningsbiologiske rådgiver]

Det fastholdes, at dækningstilsagnet af 21. februar 2023 ikke indeholder tilsagn om dækning af udgift til [klagerens bygningsbiologiske rådgiver].

Det er ikke klager eller klagers håndværker/rådgiver, der 'bestemmer' om behov.

På tidspunkt, hvor klager ved dennes håndværker anmoder [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] om foretagelse af fugt og skimmelundersøgelse, er der ingen tegn på dækningsberettigende forhold på ejerskifteforsikringen. Af rapporten fra [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] (bilag 9) fremgår:

På baggrund af den udførte undersøgelsen er det **ikke** vores vurdering at der er problemer med forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen som vil give helbredsgener for personer der opholder sig i ejendommen.

Klager har bekostet en fugt og skimmelundersøgelse med henblik på at dokumentere, at selve gulvkonstruktionen udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring. Da dette ikke er tilfældet skal ejerskifteforsikringen ikke erstatte denne udgift.

Sammenfattende

Det er fortsat selskabet opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at gulvkonstruktionen/terrændækket udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 10/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"ETU skriver:

Det bestrides, at gulvkonstruktionen skal sammenholdes med ejendommen fra 1994-1995, idet sælgers renovering ikke har omfattet en væsentlig ændring af gulvkonstruktionens opbygning. Terrændækket adskiller sig ikke konstruktionsmæssigt fra forholdene i tilsvarende ejendommen fra 1827, og i ejendomme fra 1827 er det sædvanligt forekommende, at terrændæk konstruktionen er udført uden et effektivt fungerende kapillarbrydende lag, og derfor er opstigende grundfugt forventeligt.

Min kommentar:

Det er faktisk forkert at sælgers renovering ikke har omfattet en 'væsentlig ændring af gulvkonstruktionens opbygning'. I de vedhæftede billeder kan man se at sælger laver den nuværende gulvkonstruktion. Flere billeder kan sendes, hvis det er nødvendigt. Der vedlægges billeder som bilag 23-26 (se nedenfor i bilagslisten markeret med rød).

Ankenævnet for Forsikring

15.

101451

Desuden er problemet IKKE opsivende fugt fra jorden. Der er taget prøver, der viser at der er tørt (den bør i have?).

ETU skriver:

Forholdet omhandler gulvbelægningen og har intet med gulvkonstruktionen at gøre.

Min kommentar:

Det er jeg uenig i. Man kan ikke lægge et massivt egetræsgulv uden at fastgøre det, da det vil bevæge sig. En dilatationsfuge ville have haft en positiv virkning på et lille felt (hvor køkken og stue mødes), men det er kun en lille del af problemet, hvilket kan ses af de videoer vil sendte til ETU i starten.

Resten af gulvbelægningen ville fortsat have bevæget sig

Fordi gulvbelægningen har sat sig og fordi der skal være en eller anden form for fast underlag er man nødt til at skifte underlaget. Henvielse til bilag 10 - Teknisk notat, [klagerens rådgivende ingeniør].

ETU skriver:

Klager opfordres på ny om at fremlægge korrespondancen i forbindelse med købet af ejendommen.

Er dette ikke afklaret? Jeg vedhæfter skødet samt anden korrespondance med ... advokatfirma, der hjalp med skødet, men jeg forstår ikke hvorfor dette er vigtigt. Vi overtog huset 1/7 2021 og fysisk flyttede vi ind 7/7 2021. Hvad er problemet – andet end få os til at bruge penge og energi? Dokumentation vedlægges som bilag 27 (se nedenfor i bilagslisten).

Klager har bekostet en fugt og skimmelundersøgelse med henblik på at dokumentere, at selve gulvkonstruktionen udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring. Da dette ikke er tilfældet skal ejerskifteforsikringen ikke erstatte denne udgift.

Min kommentar:

[Klagerens tømrer] har den 4/1 2023 (se bilag 18 – markeret gult i bilagslisten som allerede fremlagt) fremlagt behovet for en rådgiver, der kunne undersøge gulvkonstruktion. [Selskabets taksator] fra ETU 21/2 2023 har svaret 'hvis det bliver nødvendigt' (se bilag 8 – markeret gult i bilagslisten som allerede fremlagt).

Den 28/2 svarer jeg at det bliver nødvendigt (se bilag 20 – markeret gult i bilagslisten som allerede fremlagt). Jeg har intet hørt fra ETU om at vi ikke måtte.

Desuden er på påstanden om at Klager har bekostet en fugt og skimmelundersøgelse med henblik på at dokumentere, at selve gulvkonstruktionen udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring (min understregning) simpelthen ikke er rigtig.

Det er [klagerens tømrer], der beder om at få den lavet, da han ikke forstår konstruktionen (hvilket ikke er så mærkeligt, da den er mærkelig...)

Jeg havde egentlig også troet at det var konstruktionen som sådan de ville undersøge, men det de lavede en fugt og skimmelsvampundersøgelse, hvilket undrede mig. Skimmelsvamp har aldrig

været et emne. Se bilag 9 med rapporten fra [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] af den 5. april 2023.

ETU burde have støttet op om en ordentlig analyse af problemet, men de har intet foretaget sig.

Desuden har ETU, som jeg tidligere har peget på, glimret ved at have meget svært ved at svare tilbage.

Det må da ikke komme os til skade."

Selskabet har i brev af 9/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Gulvkonstruktion opbygget direkte på jordlag

De fremlagte billeder dokumenter ikke en væsentlig ændring af gulvkonstruktionen.

Faktum er at det fortsat er tale om, at gulvkonstruktionen er opbygget direkte på jordlag.

Hvis tidligere ejer i forbindelse med renoveringen i 1994-1995 skulle/burde have en anden gulvkonstruktion end opbygning på jordlag udgør dette ikke en dækningsberettigende skade på ejers kiftforsikringen, da der ikke er tale om opstigende grundfugt.

For god ordens skyld henvises der til punkt 17.1 i betingelserne, hvoraf fremgår, at **ulovlige terændækskonstruktioner kun dækkes, hvis betingelserne for dækning under punkt 3 er opfyldt**. Dette er ikke tilfældet jfr. klagers eget udsagn og rapporten fra [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] (bilag 9), hvoraf fremgår:

Gulvbelægningen har yderligere en udfordring da det er et massivt parketgulv, der erfaringsmæssigt er mere overfølsomt for ændringer i fugt- og temperatur forholdne.

Gulvbelægningen var også udfordret af, at det var et sammenhængende gulv igennem dørhullet mellem stue og køkken, så skal der efter vores vurdering ikke mange procent udvidelse til før gulvet rejser sig.

Samt [tilbud nr. 1] fra klagers tømrer (bilag 8), hvoraf fremgår:

B. der er ikke udført tilstrækkelig afstand til faste bygningsdele/vægge - ved godt at luftfugtighed er høj pt - gulvet støder visse steder tæt på vægge.

Massivt egetræsgulv

Klager anfører, **at man ikke kan lægge et massivt egetræsgulv uden at fastgøre det, da det vil bevæge sig**.

Selskabet bemærker, at klagers gulv syntes at være et svømmende/flydende gulv, og et svømmende/flydende gulv skal **ikke** fastgøres - mens et fast gulv fastgøres til selve undergulvet, som i denne sag består af gulvspånplader. Et svømmende/flydende gulv har mulighed for at trække sig sammen og udvide sig i forhold til temperaturen, hvilket et massivt egetræsgulv har brug for jfr. ovenstående uddrag af rapport fra [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] (bilag 9).

Overtagelsesdag

Ankenævnet for Forsikring

17.

101451

Fremlagte brev af 06. februar 2021 til klager fra den advokat, der bistod klager i forbindelse med køb af ejendommen, er ikke en del af korrespondance mellem køber herunder dennes advokat og sælger herunder dennes ejendomsmægler i forbindelse med handlen.

Den 01. juli 2021 er ikke den overtagelsesdag, som fremgår af købsaftalen (bilag 1). Klager opfordres på ny om at fremlægge korrespondancen i forbindelse med købet af ejendommen.

Udgift til [klagerens bygningsbiologiske rådgiver]

Klager anfører, **at ETU burde havde støttet op om en ordentlig analyse af problemet.**

Som tidligere anført er det klager som kravstiller, der har bevisbyrden for en dækningsberettigende skade, herunder bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse. Det er ikke selskabet, der skal foretage disse undersøgelser, når der efter selskabets opfattelse ikke er behov for sådanne undersøgelser, f.eks. på grund af dækningsundtagelse i betingelserne.

Selskabet bemærker, at [tilbud nr. 1] af 23. december 2022 fra klagers tømrer (bilag 8) oplyser, at det er tale om klikgulv – samtidig bemærkes, at dette er fremsendt 04. januar 2023 jfr. bilag 18.

Dækningstilsagn

Ejerskifteforsikringens dækningstilsagn omfatter

Arbejde vedr. flydespartel - arbejds løn + materialer - AFSAT	1,00	stk	20.000,00 DKK	20.000,00 DKK
Arbejds løn - Tømrer / snedker arbejde	1,00	stk	42.000,00 DKK	42.000,00 DKK
Nyt eg plank klikgulv inkl trindæmpende underlag m/dampspærre	68,50	stk	650,00 DKK	44.525,00 DKK
Der er regnet med 650kr pr m2 exl moms				
Øvrige hjælpematerialer	1,00	stk	6.000,00 DKK	6.000,00 DKK
Affalds container	1,00	stk	6.500,00 DKK	6.500,00 DKK

Ejerskifteforsikringen er ikke enig i, at udbedring af det anmeldte forhold omkring gulvbelægningen kræver ændring af terrændækket som anførte af klagers håndværker i bilag 16 og klagers rådgiver i bilag 10.

Som tidligere anført udgør terrændækket ikke en skade på ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 19/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg mener at vi kan have en berettiget forventning om at gulvet ikke bevæger sig, som vores gør. Som sagt tidligere: langt det meste af huset blev lavet 1990'erne: Dvs. tag, vægge, vinduer, dele af bindingsværket og gulvet. I ... Bilag 17 kan man se at sælger ... skriver at gulvet blev lavet efter 1995.

I forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.2 står at forsikringen dækker ved:

'svækkelse...ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygnings værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Jeg mener at gulvet ikke er normalt og derfor bør dækkes.

Gulvkonstruktion opbygget direkte på gulvunderlag

Ankenævnet for Forsikring

18.

101451

Indklagede henviser til pkt. 17.1, der omhandler ulovlig gulvkonstruktion.

Jeg ved ikke om den er ulovlig og har overset det, hvis indklagede har påvist at den er ulovlig.

I pkt. 17.1 står der 'ulovlige gulvkonstruktioner dækkes kun, hvis betingelserne i pkt. 3 er opfyldt'. Det mener jeg at de er når der værdien af bygningens værdi og brugbarhed er nedsat.

Og jeg bliver igen nødt til at skære nogle ting ud i pap for indklagede.

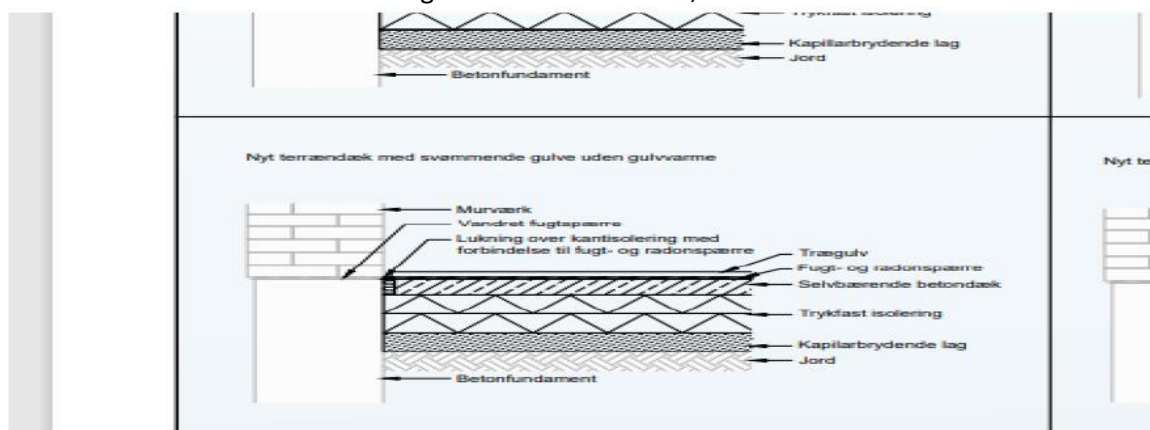
Det er **ikke** fugt, der trækker op igennem det kapilarbrydende lag, som afstedkommer at gulvet bevæger sig. Det er luftfugtighed og kulde/varme indenfor og udenfor.

Der er ikke påvist hverken indtrængen af fugt eller fugt på eller i gulvbrædderne.

Indklagede beskriver korrekt at flydende gulve (som klikgulve) ikke fastgøres, men at andre gulvtyper fastgøres. Indklagede kommer dog til kort, da de peger på at man kunne have fastgjort gulvbrædderne i spånpladerne. Det kan man ikke. Det kræver strøer(lægter).

Jeg har indsat et billede fra Gulvrenoveringsguiden udgivet af Videnscenter for Energibesparelse i Bygninger (jeg vedhæfter den i hel form)

På side 21 kan man se hvordan mit gulv burde have set ud, hvis det var blevet lavet korrekt:



Figur 9. EFTER situation - Principskitser for terrændæk med strøgulvkonstruktion med og uden gulvvarme. Det lyse er den eksisterende konstruktion.

Der er to særlige opmærksomhedspunkter i forbindelse med gulvvarme. Supp

Nederst ovenpå jorden et lag lecanødder, som er det kapilarbrydende lag. Det er der hos mig. Der er ca. 42 cm fra gulvbrædderne til jorden og det meste er det er lecanødder, hvilket er en anden grundene til at det ikke er fugt, der giver problemer. Lecanødderne havde været med til at holde konstruktionen tør, hvis der ellers var kommet fugt ind i gulvkonstruktionen udefra. Hvilket der ikke er.

Dernæst et tykt lag trykfast isolering, der skal tage trykket for de mennesker, der bevæger sig rundt.

Dette lag er i vores gulv er reduceret til en tynd flamingoplade, der intet tryk kan optage. Derfor er det ikke kun hvor køkken og stue mødes at der er problemer. Det er i alle gangarealerne.

Så kommer der et selvbærende betonlag, som også skal tage trykket. Dette er fraværende og hos os erstattet med en krydsfinerplade, der intet tryk kan tage. Og som man for øvrigt heller ikke kan sømme gulvbrædder fast i.

Endelig er der selve brædderne. Hvis man vælger klikgulv, kræver det 2 ting:

- At underlaget er plant og ikke optager stødene (hvilket det ikke gør, hvis der er korrekt lag trykfast isolering og et selvbærende lag cement). Vores underlag bevæger sig og er ikke plant mere.
- At bevægelserne i træet kan rummes inden for bygningens begrænsninger. Dette er åbenlyst et problem her. Det skyldes ikke forkert tilskæring ude ved muren; problemet med buler og lunger i gulvet er også der, hvor gulvet ikke er skåret stramt ud til væggen.

Så er der problemet med klikgulv af **egetræ**. I mine 15 år som udarbejdende [håndværker] og de 20 år jeg har arbejdet med tømrernes prisliste, har jeg kun stødt på 1 klikgulv af træ. Nemlig midt eget! Og det tror jeg at der er en grund til:

Brædderne i klikgulve kan laves på 2 måder:

- Som laminat, hvor en række meget tynde brædder lægges på kryds og tværs. Dette betyder at gulvet stort set ikke bevæger sig, da brædderne låser hinanden. Såkaldt krydslaminat.
- Som almindelige brædder, hvor det blot er et stykke træ, der kan bevæge sig mere. Det er tilfældet med det massive egetrægulv, som vi har Jo mere massiv jo mere bevægelse, så klikgulve, der er lavet af egetræ, er et problem.

Jeg er således enig med indklagede i at gulvet skal have mulighed for at bevæge sig, men det er ikke nok at skifte brædderne.

Underlagt kan IKKE bruges, da det har sat sig og er lavet forkert. At lægge nye gulvbrædder oven på det eksisterende underlag vil ikke kunne lade sig gøre håndværksmæssigt korrekt.

Overtagelsesdag.

Den 6/2 2021 skriver vores advokat ... at vi kan overtage huset 1/2 2022 og det er måske derfor at forvirringen opstår.

Sælger gav os et år til at få solgt vores daværende hus og hun blev boende indtil vi havde solgt det. Det skete i løbet af foråret og efter aftale med sælger blev det pr. 1/7 2021 at vi overtog. Her blev måler aflæst osv.

Vi flyttede fysisk ind 7/7 2021 og det er i den forbindelse at vi opdagede problemerne med gulvet.

Jeg vedhæfter også en kopi af det endelige skøde.

Jeg forstår ikke hvad problemet er og foretager mig ikke yderligere om dette emne før jeg får en begrundelse for hvor dette er vigtigt."

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

101451

Selskabet har i brev af 15/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at forholdet opdages samme dag, som de fysisk flyttede ind – nemlig den 07. juni 2021. Forudsat at gulvet er etableret i 1995 så har gulvet på dette tidspunkt opfyldt sin funktion i 26 år.

Gulvkonstruktion

Der er enighed om, at årsagen til det anmeldte forhold **ikke** skyldes, at der trækker fugt op igennem terrændækket.

Gulvkonstruktionen udgør ikke en skade på ejerskifteforsikringen, idet denne er tør.

Klagers henvisning til '*Renovering af strøgulve*' – guide udgivet december 2019 af Videncenter for Energibesparelse i Bygninger er irrelevant jfr. ovenfor. Samtidig bemærkes, at guiden alene kan anses for værende vejledende, hvorfor anden opbygning kan være ligeså korrekt, samt at guiden forholder sig til krav, der følger af Bygningsreglementet 2018 (BR18), som ikke var gældende på tidspunktet, hvor der udlægges lecanødder og 10 cm polystyren (flamingo).

Gulvbelægning

Gulvbelægning udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, og udbedring af det anmeldte forhold omkring gulvbelægningen kan ske i henhold til givet dækningstilsagn, hvorved der etableres et plant underlag (afretningslag).

Overtagelsesdag

Det er af stor betydning for dækning på ejerskifteforsikringen, at forsikringen er trådt i kraft på det tidspunkt, hvor køber råder over ejendommen.

Klager **opfordres** på ny om at fremlægge korrespondancen i forbindelse med købet af ejendommen, herunder ændring af overtagelsesdag."

Klagerens advokat har i brev af 22/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal venligst anmode Ankenævnet for Forsikring om at afsige afgørelse i sagen på det foreliggende grundlag, idet det dog bemærkes, at [klagerne] aldrig har nævnt at indflytning er sket før 1/7, men at fysisk indflytning skete 7/7 og IKKE 7. juni som angivet af ETU Forsikring A/S. Der kan således ikke herske tvivl om, at indflytning først skete, efter forsikringen var trådt i kraft, jf. sagens bilag 4."

Selskabet har i brev af 27/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Der er enighed om, at forholdet er anmeldt efter forsikringens ikrafttræden.

Der er derimod **ikke** enighed om, at forsikringen er trådt i kraft på det tidspunkt, hvor klager råder over ejendommen. Idet klager ikke vil imødekomme opfordringen om at fremlægge korrespondancen i forbindelse med købet af ejendommen, herunder ændring af overtagelsesdag, må dette komme klager til skade. Det er ikke usædvanligt, at der i en hushandel aftales, at køber kan råde over ejendommen forud for købsaftalens overtagelsesdag. Klager har som kravstiller bevisbyrden for en forsikringsbegivenhed. I dette tilfælde har klager for nuværende ikke dokumenteret hvilke aftaler der er indgået i forbindelse med ændring af købsaftalens overtagelsesdag."

Klagerens advokat har i brev af 10/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Som sagens bilag 28 fremlægges mail af 29. juni 2021 fra ejendomsmægler ..., hvoraf fremgår, at nøgleoverdragelse vil ske 1. juli 2021.

Ankenævnet for Forsikring

22.

101451

Som sagens bilag 29 fremlægges mail af 1. juli 2021 fra ejendomsmægler ..., hvoraf fremgår kopi af aflæsningsskema.

Som sagens bilag 30 fremlægges skema for aflæsning af forbrug foretaget 1. juli 2021.

Som sagens bilag 31 fremlægges faktura fra flyttefirmaet ..., hvoraf fremgår, at fysisk indflytning skete den 7. juli.

Der kan herefter ikke være tvivl om, at klager ikke havde adgang til ejendommen før 1. juli 2021, og at klager ikke flyttede reelt ind før 7. juli 2021."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af tilstandsrapporten af 25/1 2021:

"

SKADER INDE I BEBOELSE/UDHUS

BEBOELSE/UDHUS - 1. sal - Værelse øst

...

BEBOELSE/UDHUS - Stueplan - Køkken-alrum-stue

...

13		I stue er gulv stedvist med ikke helt tætsluttende samlinger og stedvist med slitage i overfladen..	Forholdet er normalt forekommende for en konstruktion af denne type og alder.	-
----	---	---	---	---

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Ja
	Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og omdet er udført som selvbyg.	Havestue, carport, haveskur, udhus og brændeskur opført i 1997, garage i 2007.
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Oprindelig stald/værksted renoveret i 1994/95 til bryggers og soveværelse
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Hele huset er med start i 1994 renoveret, selvbyg. Stråtaget er udskiftet løbende fra 1998 til 2009 af tækkemand.
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Nej

"

Det fremgår bl.a. af klagerens tømrers mail af 20/9 2021:

"Det er jo selve det støbte dæk der ikke er jævnt nok til 14mm gulv. - limet i fjer og not
Det kan jo godt være svært at se når rummet er fyldt op med tunge møbler som holder gulvet nede - men når rummet er tomt er det meget tydeligt at både se og mærke.
Samtidig er jeg ret sikker på at det underliggende trindæmpende underlag ikke er udført med dampspærre - i hvert fald ikke tæt dampspærre.
Det er medvirkende til at gulvet arbejder som det gør."

Det fremgår bl.a. af klagerens mail til selskabet af 1/11 2022:

"Vi vil bede om at I genoptager sagen om vores klikgulv.
Det gør vi da gulvet er blevet værre endnu.
Det er nu i en tilstand, så vi ikke kan have gangbesværet personer på besøg og vi skal passe på ikke at falde.

Vi vedhæfter et billede, der bl.a. viser at gulvet er rejst sig så meget et sted, så at fodpanelet er løftet knapt 8 cm.

Vi videresender 3 små videoer med de værste skader, men gør opmærksom på, at der er flere skader.

I den første video kommer der en pibelyd når luften suges ind og presses ud fra gulvet.

I den anden video er der en lunke på ca. 3 meter hvor lampen står og gynger når man går på gulvet.

I den tredje video er gulvet hævet så meget at fodpanelet er løftet 8 cm. i forbindelse med denne skade er der et skab, der tit står og gynger når man går forbi.

I forhold til dit seneste svar vil vi gøre opmærksom på, at den underliggende gulvkonstruktion ikke er fra 1828, men er støbt samtidig med at klikgulvet er blevet lagt."

Det fremgår bl.a. af tilbud fra klagerens tømrer af 23/12 2022:

"Efter besigtigelse er flg. konstateret:

Ca. 68,5 m2. Gulvet er 14/16mm klikgulv (limet sammen i fjer og not) Fodpanel i eg massiv.

Jeg har efterfølgende set nogle billeder hvor det umiddelbart ser ud til at der er lagt en form for dampspærre og spånundergulv.

Oven på dette er lagt trindæmpende underlag og 14-16mm massiv ege plank

Jeg vurderer der er 2-3 større problemer i forhold til gulvet.

- A. undergulvet er ikke jævnt nok til 14mm klikgulv - der er lunke og bakker på op til 10-15mm - krav til undergulv + - 2mm på 2m retholt.
- B. der er ikke udført tilstrækkelig afstand til faste bygningsdele/vægge - ved godt at luftfugtighed er høj pt - gulvet støder visse steder tæt på vægge.
- C. noget usikker på eks spånundergulv og "dampspærre" som efterfølgende er konstateret.

Jeg er i tvivl om køkken er monteret direkte på klikgulv - i giver fald er dette ikke korrekt udført. - I øvrigt er det aftalt at selve køkkendel holdes uden for omfanget af skaden.

Ankenævnet for Forsikring

24.

101451

Jeg mener at der skal et rådgivende firma der har styr på fugtproblematik ind over forløbet - mit forslag er [klagerens bygningsbiologiske rådgiver]
Når arbejdet skal udføres skal området tømmes for indbo og pilleovn demonteres/ fjernes. (udføres af ... pejsecenter)
Indbo nedpakkes og sættes i lukket container som stilles på opvarmet lager (udføres af Bryde - flyttefirma)

Udbedring af skade - Arbejdet omfatter:

Indbo fjernes - pilleovn demonteres og fjernes.

Demontering af ege fodpanel - vil ikke blive genbrugt.

Trappe til 1 'sal - Trappe stolper/ mæglere fri skæres i gulv – evt. opklodsning

Optagning af eks. klikgulv (kan ikke genbruges pga. limning) samt trindæmpende undergulv. - og derefter spånundergulv samt "dampspærre"

Bortkørsel af affald til lovlig deponi.

Opretning af betonbæk til jævn flade (ikke nødvendigvis vandret) - udføres med flydespartel (udføres af specialfirma)

Levering samt udlægning af nyt trindæmpende underlag m/dampspærre samt nyt klikgulv - Lamelplank i god kvalitet som eksisterende.

Nyt fodpanel 15 x 91 mm Almue - hvidmalet.

Beskrivelse	Antal	Enhed	Å-pris	Beløb
Rådgiver - [REDACTED] - AFSAT	1,00	stk	15.000,00 DKK	15.000,00 DKK
Pilleovn demont + mont - [REDACTED] pejsecenter - AFSAT	1,00	stk	10.000,00 DKK	10.000,00 DKK
Nedpakning af indbo / container / lager / udpakning - AFSAT	1,00	stk	22.000,00 DKK	22.000,00 DKK
Arbejde vedr. flydespartel - arbejds løn + materialer - AFSAT	1,00	stk	20.000,00 DKK	20.000,00 DKK
Arbejds løn - Tømrer / snedker arbejde	1,00	stk	42.000,00 DKK	42.000,00 DKK
Nyt eg plank klikgulv inkl trindæmpende underlag m/dampspærre	68,50	stk	650,00 DKK	44.525,00 DKK
Der er regnet med 650kr pr m2 exe moms				
Øvrige hjælpematerialer	1,00	stk	6.000,00 DKK	6.000,00 DKK
Affalds container	1,00	stk	6.500,00 DKK	6.500,00 DKK

"

Det fremgår bl.a. af klagerens tømrers mail af 4/1 2023:

"Der er lidt mange uvisser i denne sag.

De billeder du/[klageren] sendte mig har faktisk gjort mig forvirret på et lidt højere plan.

Det ser ud til at der ligger en form for dampspærre, 22 mm spånundergulv, trindæmpende underlag og tilslut 14 - 16mm egeplank (a 'la klikgulv)

Der må åbnes i konstruktionen så der kan blive syn for sagen og her mener jeg [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] skal med ind over.

Hvad der helt præcis skal udføres af arbejde ved jeg ikke helt, men her er nogle priser."

Ankenævnet for Forsikring

25.

101451

Det fremgår bl.a. af selskabets taksators mail af 21/2 2023:

"Indledningsvis tak for et rigtigt godt møde hos jer d. 09.12.2022.

I mellemtiden har jeg modtaget og gennemgået det tilbud som din [klagerens tømrer] har dateret d. 23.12.2022. [Tilbud nr. 1]

Jeg har d.d. talt med [klagerens tømrer] og meddelt ham, at hans tilbud er accepteret.

Når det er sagt så er der i tilbuddet 3 forhold som jeg vil kommenterer:

- [Klagerens bygningsbiologiske rådgiver] benytter vi, hvis behov opstår.
- Pilleovn de- og genmontering er sat skønsmæssigt til kr. 10.000,- ekskl. moms. For dyrt.
- Ned pakning og opbevaring samt genlevering af indbo vil jeg bede om, at du anmelder til dit indboforsikringsselskab. Mest fordi, at selve ned- og udpakning ikke er indeholdt i ejerskifte-dækningen.

På baggrund af dette kan i frit gøre aftaler med [klagerens tømrer] om udbedringstidspunkt."

Det fremgår bl.a. af klagerens mail til selskabets taksator af 28/2 2023:

"Lige en opsummering:

- vi har ikke behov for egentlig genhusning, men har brug for et midlertidigt køkken og en arbejdsplads til ..., så vi undersøger forskellige mandskabsvogne. Muligvis kan den stå ved carporten. Alternativt snakker vi med naboen, som har en trailer stående på en slags p-plads lige ved siden af carporten.
- I står for den egentlige opmagasinering af vores køkken, møbler mv. i et opvarmet lager.
- vi ser nærmere på prisen for fjernelse af pilleovnen.
- der er behov for brug af en ekstern rådgiver til at undersøge hvad gulvet består af.

Jeg kan oplyse at [klagerens tømrer] kommer med en rådgiver fra [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] fredag den 10/3. Så bliver vi forhåbentlig meget klogere på hvad gulvet egentlig indeholder."

Det fremgår bl.a. af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse fra klagerens bygningsbiologiske rådgiver af 5/4 2023:

"2. Baggrund

Det blev oplyst, at der var registreret synlige fugtrelaterede skader i gulvbelægningen hvor gulvbelægningen har rest sig af flere omgange. Skadesområdet var registreret i forbindelse med dørhullet mellem køkken og stue samt i gangområdet i stuen.

Det blev yderligere oplyst, at der kunne registreres bløde områder i gulvbelægningen mest udtalt i gangområderne.

Man ønskede at få udført en bygningsbiologisk undersøgelse med fokus på fugt og skimmelsvampe.

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

101451

3. Konstruktion

Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

Gulvkonstruktionen var udført oppefra med:

- Massivt egeparket
- Undergulvs banevare
- Gulvspånplade
- Plastfugtspærre
- 10 cm Polystyren (flamingo)
- Lecanødder
- Jord

Facadevægge var udført som teglstensvægge med lette forsatsvægge, sandsynligvis udført som gipsplader på træregler.

Tagkonstruktionen var udført som et saddeltag med stråtag som tagbelægning. Dermed var der ikke udført tagrender på ejendommen.

...

6. Resultat

Der blev ikke registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe i de 2 stk. udtagende prøver.

Analyseresultat er angivet i bilag.

Der blev registreret mindre områder synlige fugtrelaterede volumenændringer i den massive gulvbelægning, se figur nr. 2.

Der blev registreret træfugtniveauer på 9,6 % i det massive parketgulv og 13,2 % i spånpladegulvet, hvilket skal betragtes som acceptabelt og tørt.

Der blev i inspektionshul tæt på facadevæg registreret relativ luftfugtighed på 92,0 % ved 6,4°C, (omregnet til 20°C er 37 %) hvilket er acceptabelt for årstiden i en lukket konstruktion af denne type.

Der blev i inspektionshul midt i stuen registreret relativ luftfugtighed på 86 % ved 12,3°C, (omregnet til 20°C er 53 %) hvilket er acceptabelt for årstiden i en lukket konstruktion af denne type.

Der blev registreret buler/lunker/ i gulvbelægningen og gulvbelægningen gav efter når der blev gået på det. Dette var mest udtalt i gangarealerne.

Der blev på besigtigelsestidspunktet ikke registreret synlige fugtrelaterede skader i gulvkonstruktionen under det massive parketgulv.

Der blev på besigtigelsestidspunktet ikke registreret lugtgener i de 2 stk. inspektionshuller.

7. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet er det ikke vores vurdering, at de registrerede fugtrelaterede skader/volumenændringer i den øverste gulvbelægning, skyldes fugtproblemer i den nedre gulvkonstruktion.

Det er vores vurdering, at de oplyste og registrerede fugtrelaterede skader i gulvbelægningen, skyldes perioder med forhøjet relativ luftfugtighed og/eller større temperatursvingninger.

Gulvbelægningen har yderligere en udfordring da det er et massivt parketgulv, der erfaringsmæssigt er mere overfølsomt for ændringer i fugt- og temperatur forholdne.

Gulvbelægningen var også udfordret af, at det var et sammenhængende gulv igennem dørhullet mellem stue og køkken, så skal der efter vores vurdering ikke mange procent udvidelse til før gulvet rejser sig.

Det er vores vurdering, at de registrerede buler/lunker i gulvbelægningen samt det at gulvbelægningen gav efter, skyldes gulvkonstruktionens opbygning, hvor laca-nødder og polystyren over tid vil give efter for gentagende trykpåvirkninger i gangområderne. Dette sker på trods af et massivt parketgulv og gulvspånpladerne som skulle fordele dette tryk.

Der blev på besigtigelsestidspunktet ikke registreret fugtrelaterede problemer i gulvkonstruktionen under det massive parketgulvs lag, men en gulvkonstruktion opbygget direkte på jordlag kan have udfordringer med opstigende grundfugt og da ejendommen er udført uden tagrender, vil en ejendom af denne type og alder have risiko udfordringer med opstigende- og indtrængningen fugt.

På den korte bane anbefaler vi at der udføres en dilatationsfuge i dørhullet mellem køkken og stue.

Vi anbefaler, at der i forbindelse med en eventuel udskiftning af gulvkonstruktionen udfører yderligere bygningsbiologiske undersøgelser i den blotlagte gulvkonstruktion og i de tilstødende bygningsdele som indervægge og forsatsvægge på facaderne.

På baggrund af den udførte undersøgelse er det ikke vores vurdering at der er problemer med forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen som vil give helbredsgener for personer der opholder sig i ejendommen."

Det fremgår bl.a. af teknisk notat fra klagerens rådgivende ingeniør af 1/9 2023:

"Indledning:

Undertegnede er af [klageren] blevet bedt om at besigtige skade på gulve og vurdere årsag og udbedringsmetode.

Besigtigelse:

Ved besigtigelse d. 11.08.2023 blev ejendommen og gulvet i stuen og køkkenet besigtiget.

Der var tydelige ujævnheder hvor gulvet flere steder havde hævet sig flere centimeter, og med skjolder som tegn på fugtskader.

Der blev forelagt rapport af d. 5.04.2023 fra [klagerens bygningsbiologiske rådgiver], hvor der har været lavet skimmel og fugt analyse 2 steder, ligesom gulvopbygningen er beskrevet.

Gulvkonstruktion:

- Massivt egeparket
- Undergulvsbanevare.
- Gulvspånplade
- Plastfugtspærre
- 10 cm Polystyrol
- Lecanødder
- Jord

I alt en indbygningshøjde på ca. 40 cm.

Der blev ikke nivelleret på gulvet, da det med buler og sætninger ikke ville give et retvisende mål for ujævnheder i underlaget.

...

Konklusion:

Gulvkonstruktionen er meget utraditionel og giver stor risiko for skade på trægulvet. Udlægning af fugtspærre på polystyrol som ligger på et lag Leca-nødder, hvorefter der skal monteres en gulvspånplade, vil erfaringsmæssigt med stor risiko, betyde der kommer huller i fugtspærren, der dermed giver adgang for at fugt kan stige op i trægulvet, hvilket gulvet i stuen og køkkenet bar præg af, med flere buler pga. fugtbelastning.

Udbedring:

Den konstaterede gulvkonstruktion bør laves om til et traditionelt terrændæk, med isolering, fugtspærre og en armeret betonplade, så fugten fra jorden kan holdes nede, og ikke ødelægge trægulvet. Ved udskiftning til et traditionelt terrændæk skal BR18 krav til isolering følges."

Det fremgår bl.a. af selskabets anden taksators mail af 27/9 2023:

"Jeg formoder at din håndværker/ingeniør har foretaget destruktive indgreb, henhold til hans konstatering om den nuværende gulvopbygning. Har i billeder fra besigtigelsen, som kan dokumentere angivne i rapporten?

Jeg kan se af rapporten, at der anbefales at lave en ny terrændækskonstruktion af armeret beton. Dette har jeg ikke forståelse for, da denne konstruktion er noget mere omfattende og fordyrende samt vil tage væsentligt længere tid at udføre, end et terrændæk udført som letkonstruktion.

Det er i dag almindeligt at udføre lette terrændækskonstruktioner, idet det er hurtigere at opbygge samt mere bæredygtigt end armerede betondækskonstruktioner.

Der forefindes mange gennemprøvede løsninger uden beton, hos flere produktproducenter og udførende hvor du vil kunne indhente tilbud.

Vurdere [selskabets taksator] i samarbejde med udførende/ingeniør at dækningsomfanget er større end først antaget, vil du skulle hente tilbud på en let terrændækskonstruktion uden beton (hvis det kræves for udbedring).

Af overstående giver det ikke mening at indhente tilbud på et armeret betondæk.

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

101451

Af hensyn til sagsforløbet, vil jeg anbefale at vi afventer [selskabets taksator] som kommer tilbage i uge 39, hvor i kan forvente nyt i sagen."

Ankenævnet for Forsikring

31.

101451

Det fremgår bl.a. af selskabets taksators mail til klageren af 14/1 2024:

"Som jeg læser din mail kan der ikke konstateres fugt i terrændækket. Dækningen for jeres gulvbelægninger er da heller ikke givet på baggrund af optugtet terrændækskonstruktion men i stedet med baggrund i, at selve belægningen isoleret set er monteret/udlagt forkert.

Med forkert menes for tæt mod tilstødende vægge, hvilket har medført, at belægningen rejser sig og deformeres.

Vi skal derfor holde fokus på terrændækskonstruktionen og vurdere den i.h.t. dine forsikringsbetingelser.

Terrændækskonstruktioner i almindelighed har udover, at skabe stabilitet også det formål, at forhindre eller mindske optrængen af grundfugt. Det er den egentlige funktion.

Stabiliteten og/eller bæreevne er således ikke, at betvivle i det nuværende terrændæk al den stund, at manglende stabilitet ikke er årsagen til, at gulvbelægningen deformeres.

Fugt er angiveligt heller ikke en årsag og/eller et problem.

Din ejerskifteforsikring indeholder et generelt forbehold på det vi kalder ulovlige terrændæk. Ulovligheden skal ses i forhold til byggelovgivningen på tidspunktet for udførelse.

...

Det vil sige, at en eventuel dækning af et terrændæk KUN kan komme på tale såfremt selve terrændækket er årsag til skade på andre bygningsdele.

Hverken stabilitet eller fugt er et problem så jeg skal bede dig argumenterer lidt yderligere omkring dette."

Det fremgår bl.a. af klagerens mail til selskabets taksator af 14/1 2024:

"Der er flere ting jeg ikke forstår:

I den vedhæftede fil (som I modtog den 17/9) er der beskrevet en løsning, som sikrer et fast underlag i form af et støbt gulv.

Det giver mening, da problemet skyldes at gulvspånpladen i det nuværende gulv giver sig. Det er ikke tilfældigt at der er flest buler og lunger i gangarealerne og hvor at gulvet har sværest ved at bevæge sig.

Din kollega [anden taksator] afviser den 27 /9 at støbe ud fra økonomiske og bæredygtighedsmæssige hensyn.

Jeg efterlyser derfor hvilken løsning der så skal laves, men har endnu ikke fået svar på det.

Jeg er på ingen måde afvisende overfor en løsning med et træskellet som fast fundament, men det kan laves på mange måder og jeg kender ikke den økonomiske ramme for dette.

Nu begynder du at trække i land og tale om forbehold i policen kapitel 17.1 A, hvor der er tale om ulovlige terrændæk. Du fremstiller det som om at det er kun, hvis det ulovlige terrændæk øver skade på andre bygningsdele at der skal dækkes.

Med andre ord. I skal nok ikke dække.

Men der henvises til kapitel 3, hvor der bl.a. står:

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedanne/se, 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.

Det er en anden konklusion end du kommer frem til. Som jeg læser det skal i dække det.

I har for øvrigt tidligere ved kendt jer at dække udbedringen af vores gulv, så nu er det blot et spørgsmål om at få det gjort.

Jeg kan derfor på ingen måde acceptere denne afledning.

I din forrige mail skrev du at du ville komme på torsdag eller fredag for at en ingeniør kunne forholde sig til det. Jeg kunne ikke lige se om det var en, du ville have med eller en jeg skulle skaffe og spurgte ind til det.

Jeg undrede mig lidt over det, da jeg allerede har haft ingeniør på, men tænkte okay, hvis du gerne ville være der så fint med mig.

Men det svarer du ikke på.

I stedet for vil du nu ringe, så vi kan få en "fornuftig dialog". På trods af at jeg har bedt om at kommunikationen er skriftlig.

Jeg kan simpelthen ikke se dette som andet end undvigemanøvre.

Senest fredag den 19/1 skal jeg have at vide hvilken konstruktion, som I vil betale, så jeg kan komme videre.

Hvis ikke jeg har det vil sagen uden yderligere varsel gå til Forsikringsklagenævnet.

Derudover vil jeg bede tømrermesteren om at komme med et bud på en løsning og en pris, så vi har noget at forholde os til."

Det fremgår bl.a. af klagerens mail til selskabet af 20/1 2024:

"Jeg tror at der er tale om nogle **misforståelser** her:

- bulerne i mine gulve skyldes i overvejende grad ikke forkert lægning (forstået som skåret for stramt til o.l.) eller fugt, der kommer ind fra andre bygningsdele. De skyldes at der ikke er fast underlag for brædderne. Nu er jeg, som [selskabets taksator] ved, ... der skal altså være fast underlag under et bræddegulv. Både for at have et fast og stabilt underlag og for at brædder kan sømmes i noget fast. Ellers vil massive egeplanker som her arbejde. Et nyt gulv lagt oven på det eksisterende underlag vil blot gentage problemet.
- selv om huset står opført som lavet i 1828 er gulvet – og en del af andre bygningsdele – ca. 30 år gamle.
- at [selskabets anden taksator] har kommenteret på sagen, synes jeg ikke forvirrer den. Tværtimod. Han redegør for at et støbt cementgulv er for dyrt og ikke bæredygtigt og peget på en trækonstruktion som løsning. Det har jeg tidligere skrevet at jeg var åben over

for og efterspurgt næste skridt. Det var i september. Og nu skrive vi januar. Og jeg har ikke fået noget svar endnu.

- jeg vil gerne have en besigtigelse, som [selskabets taksator] skriver til mig om den 11/1. her vil han foretage en fugtmåling og foreslår den 18/1 eller 19/1. Jeg svarer at jeg kan den 19/1. Besigtigelsen ændrer sig i imidlertid til en 'dialog', som [selskabets taksator] forsøger at tage mundtligt selv om jeg beder om at det skal være skriftligt. Og nu kan jeg se at I allerede har besluttet at problemet skyldes fugt. Uden at se gulvkonstruktionen og uden en fugtmåling. Hvordan harmonerer det med at du skriver: *'Du er selvfølgelig velkommen til at tage mod [selskabets taksators] tilbud om at undersøge om der er forhold ved dit terrændæk som afgiver'* Jeg vil gerne have en besigtigelse, hvor I også ser på underlaget.

Sikringsstyrelsen har udgiver: Huseftersynsordningen – oversigt over byggeskik og byggeteknik. På side 121-123 er der 3 tegninger af gulve, som alle har fast underlag. Enten i form af beton eller strøer.

Endelige har **Træbranchens oplysningsråd i folder nr. 79** anvist forskellige konstruktioner, der alle har fast underlag i form af beton og strøer.

I teksten angives at både såkaldte bærende og ikke-bærende gulve skal have et fast underlag i form af bjælker, strøer eller beton.

Om selve underlaget:

Den 29/11 fremsendte jeg flg filer til [selskabets taksator]:

- destruktion af gulv og
- skifte over gulv ...

Endeligt er der Notat 01, ..., som I også har fået tidligere.

Der er således ingen tvivl om konstruktionen:

Der er intet fast underlag, som kan optage stød, sikre at gulvet ikke bevæger sig op eller ned og som kan forhindre (via sømning/skruning) at de massive egeplanker flytter sig.

Hvis der stadig er tvivl om byggetidspunkt og metode kan jeg sende billeder fra da de tidligere ejere (som vi købte huset af) lavede gulvet."

Det fremgår bl.a. af sælgerens mail af 28/2 2024:

"Gulvet i stuen og i køkkenet blev lavet nogle få år efter vi flyttede ind i 1994. Jeg husker ikke præcist hvornår. Men vi gravede en masse jord væk inden det nye gulv blev lavet."

Det fremgår bl.a. af klagerens tømrers tilbud af 4/3 2024:

"Jeg har brugt noget energi og tankevirksomhed på sagen.

Jeg mener stadigvæk at den rigtige løsning er med støbt klaplag - i hvert fald i forhold til jeres hus.

Jeg har undersøgt de muligheder som jeg kan se i forhold til let terrændæk.

- 1.: En bjælkelags konstruktion på punktfundamenter
- 2.: En opbygning lidt i stil med nuværende - det kræver følgende: nedefra og op
Plant underlag, stabilt og bæredygtigt lag (evt. afrettet med sand)
Isoleringslag / Kapillarbrydende lag (evt. Sundolitt S250MX)
Fugtspærre / Radonspærre
Isoleringslag (max 1/3 isolering på den varme side af fugtspærre) (evt. Sundolitt S250MX)
Evt gulvvarmeløsning - ikke med i nedenstående tilbud.
Gulvbelægning (opbygget med styrke og stivhed svarende til 22 mm gulvspånplade.

Vedr. punkt 1.:

Jeg tror ikke på opbygning med organiske materialer i dette gulv - jeg vil være yderst betænkelig i forhold til manglende udluftning i opbygningen.

Vedr. punkt 2.:

Det er den løsning jeg vil gå med, når det nu ikke er på tale med støbt klaplag.

Arbejdet omfatter:

Det forventes at rum er tømt for indbo ved arbejdets udførsel. Det forventes at køkken er nedtaget

Demontering af fodpanel samt optagning af overgulv.

Optagning af undergulv (spånplade) samt underliggende flamingo

Optagning af leganødder.

Affald til lovlig deponi.

Opbygning:

Afretning af jordlag med sandpude.

Punktfundament til trappe til 1'sal

Opbygning af kapillarbrydende lag med Sundolitt S250MX - 200 / 250mm.

Udlægning af dampspærre / radon sikring (Løsning i forhold til ydermur må afklares når eks opbygning er optaget)

Udlægning af isolering (Sundolitt S250MX) - ca. 100 - 125mm

Udlægning af 22mm gulvspån - fuldlimet

Udlægning af trindæmpende underlag

Udlægning af lamelplank eg (max 650kr m² i indkøb) - Nuværende gulv er 16mm junkers ege plank – lagt med bøjler og delvis limet.

Dette gulv er meget lidt egnet i forhold til fugtpåvirkning, da det ikke er låst i udvidelseskoefficient som lamelplank.

I forhold til igangværende forsikringssag er der følgende arbejde / udgifter som skal medregnes – bliver prissat nedenfor.

Køkken skal demonteres og efterfølgende reetableres - denne del står FT for, men udgifter til elektriker og vvs afholdes af forsikring

Pille ovn skal demonteres og efterfølgende reetableres.

Indbo ned pakkes og sættes i lukket container som stilles på opvarmet lager (udføres af Bryde - flyttefirma) - retur og ud pakkes efter reetablering.

Nedenstående pris er inkl. alle materialer til arbejdets udførsel.

Ankenævnet for Forsikring

35.

101451

Tilbud på ovenstående	1,00	stk	202.450,00 DKK	202.450,00 DKK
El og VVS i forbindelse med nedtagning og reetablering af køkken	1,00	stk	7.500,00 DKK	7.500,00 DKK
Pille ovn demonteres og reetableres ([REDACTED] pejsecenter)	1,00	stk	6.500,00 DKK	6.500,00 DKK
Ned pakning af indbo / container / lager / udpakning	1,00	stk	26.500,00 DKK	26.500,00 DKK
Levering / opstilling / returnering samt leje af letvogn til midlertidigt kontor - 2 mdr.	1,00	stk	18.000,00 DKK	18.000,00 DKK

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, 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.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.3 Såfremt et forhold er dækningsberettiget, omfatter forsikringen tillige:

3.3.1. Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og sikrede kan dokumentere, at myndighederne har afslået en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

3.3.2. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygningens nyværdi, dog maksimalt 1.330.000kr.

3.3.3. Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettiget forhold.

Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med ETU Forsikring A/S.

3.3.4. Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettiget forhold gør huset ubeboeligt.

...

17. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende byg-

ningsreglement), 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 dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon.
- c) Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1827 og renoveret i 1990'erne – den 1/7 2021. Den 7/7 2021 anmeldte klageren, at gulvet bulede meget. Selskabet gav den 21/2 2023 dækningstilsagn til udbedring af gulvbelægningen.

Klageren ønsker anerkendelse af, at selve gulvkonstruktionen også udgør en dækningsberettigende skade, og at selskabet derfor skal dække udgifterne – herunder forøgede byggeudgifter – til udbedring i henhold til tilbuddet af 4/3 2024 fra tømreren, da gulvene skal bringes i funktionsduelig stand. Klageren ønsker videre dækning af udgifter til fugt- og skimmelundersøgelsen fra den bygningsbiologiske rådgiver på 8.645 kr.

Klageren har anført, at der er tale om en aktuel skade eller som minimum nærliggende risiko for skade ved gulvkonstruktionen. Gulvet er ikke stabilt, og gulvet gynger og har store lunger. Forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og han har derfor ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning ved købet. Klageren har anført, at der mangler et fast underlag – enten en beton- eller trækonstruktion – da de massive egetræsbrædder ikke kan hæfte i underlaget, og at gulvet ikke er udført efter forskrifterne. Underlaget kan ikke bruges, da underlaget har sat sig og er lavet forkert. Klageren har anført, at en ny gulvbelægning ikke kan lægges håndværksmæssigt korrekt på det eksisterende underlag.

Forholdet nedsætter ejendommens byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder. Klageren har henvist til kendelserne i 65256, 91329 og 98145, hvor nævnet i tilsvarende sager har vurderet, at forsikringens skadebegreb har været opfyldt. Klageren har videre anført, at selskabet har givet dækningstilsagn den 27/9 2023, hvor en let trækonstruktion kan godkendes. Klageren har anført, at gulvkonstruktionen og belægningen er udført for under 30 år siden, og at gulvbelægningen består af massivt egeparket. Klageren har gjort gældende, at der ikke kan foretages afskrivning, da gulvet på skadetidspunktet ikke var 30 år gammelt.

Klageren har anført, at selskabets dækningstilsagn af 21/2 2023 omfatter undersøgelsen af fugt og skimmel. Selskabet "udtrykte i en mail af den 21. februar 2023, at [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] vil blive benyttet, hvis behovet opstår, jf. bilag 8. [Klagerens tømrer] understregede i en mail af den 4. januar 2023 behovet for en undersøgelse og pegede i den forbindelse på [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] til at forestå dette, jf. bilag 18. På dette tidspunkt står det klart, at der er behov for en undersøgelse af forholdene. Min klient forsøgte at henvende sig til indklagede den 27. og 28. februar 2023 med henblik på pointering af behovet for undersøgelserne, jf. bilag 19 og 20. Indklagede besvarede ikke henvendelsen, hvilket ikke kan komme min klient til skade. På denne baggrund gøres gældende, at der desuagtet foreligger en undersøgelse, der er dækket af ejerskifteforsikringen".

Selskabet har anført, at udbedring af gulvbelægningen ikke kræver ændring af terrændækket, at terrændækket har eksisteret og fungeret efter hensigten i hvert fald siden renoveringen i 1990'erne, og at der ikke trækker fugt op igennem terrændækket. Selskabet har anført, at klagerens fremlagte fotos ikke dokumenterer, at der ved sælgerens renovering er sket en væsentlig ændring af gulvkonstruktionen, da gulvkonstruktionen fortsat er opbygget direkte på jordlag. Selskabet har anført, at der er tale om et svømmende/flydende klikgulv, der ikke skal fastgøres. Selskabet har bemærket, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 17.1, at ulovlige terrændækskonstruktioner kun dækkes, hvis betingelserne for dækning under punkt 3 er opfyldt.

Selskabet har anført, at dækningstilsagnet af 21/2 2023 ikke indeholder tilsagn om dækning af udgifter til klagerens bygningsbiologiske rådgiver. På tidspunktet, hvor klageren ved dennes håndværker anmoder klagerens bygningsbiologiske rådgiver om foretagelse af fugt og skimmelundersøgelse, er der ingen tegn på dækningsberettigende forhold på ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at klageren har bekostet en fugt- og skimmelundersøgelse med henblik på at dokumentere, at selve gulvkonstruktionen udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring. Da dette ikke er tilfældet, skal ejerskifteforsikringen ikke erstatte denne udgift.

Det fremgår af klagerens tømrers mail af 20/9 2021, at "det er jo selve det støbte dæk der ikke er jævnt nok til 14 mm gulv - limet i fjer og not. Det kan jo godt være svært at se når rummet er fyldt op med tunge møbler, som holder gulvet nede - men når rummet er tomt er det meget tydeligt at både se og mærke. Samtidig er jeg ret sikker på at det underliggende trindæpende underlag ikke er udført med dampspærre - i hvert fald ikke tæt dampspærre. Det er medvirkende til at gulvet arbejder som det gør".

Det fremgår af tilbud fra klagerens tømrer af 23/12 2022, at "gulvet er 14/16 mm klikgulv (limet sammen i fjer og not). Fodpanel i eg massiv. Jeg har efterfølgende set nogle billeder hvor det umiddelbart ser ud til at der er lagt en form for dampspærre og spånundergulv. Oven på dette er lagt trindæpende underlag og 14-16 mm massiv ege plank. Jeg vurderer der er 2-3 større problemer i forhold til gulvet. A. undergulvet er ikke jævnt nok til 14 mm klikgulv - der er lunger og bakker på op til 10-15mm - krav til undergulv + - 2mm på 2m retholt. B. der er ikke udført tilstrækkelig afstand til faste bygningsdele/vægge - ved godt at luftfugtighed er høj pt - gulvet støder visse steder tæt på vægge. C. noget usikker på eks spånundergulv og 'dampspærre' som efterfølgende er konstateret. Jeg er i tvivl om køkkenet er monteret direkte på klikgulv - i giver fald er dette ikke korrekt udført. I øvrigt er det aftalt at selve køkkendel holdes uden for omfanget af skaden. Jeg mener at der skal et rådgivende firma der har styr på fugtproblematik ind over forløbet - mit forslag er [klagerens bygningsbiologiske rådgiver]".

Ankenævnet for Forsikring

39.

101451

Det fremgår af klagerens tømrers mail af 4/1 2023, at "de billeder du/[klageren] sendte mig har faktisk gjort mig forvirret på et lidt højere plan. Det ser ud til at der ligger en form for dampspærre, 22 mm spånundergulv, trindæmpende underlag og tilslut 14-16mm egeplank (a 'la klikgulv). Der må åbnes i konstruktionen så der kan blive syn for sagen og her mener jeg [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] skal med ind over".

Det fremgår af selskabets taksators mail af 21/2 2023, at "jeg har d.d. talt med [klagerens tømrer] og meddelt ham, at hans tilbud er accepteret. Når det er sagt så er der i tilbuddet 3 forhold som jeg vil kommentere: [1] [Klagerens bygningsbiologiske rådgiver] benytter vi, hvis behov opstår. [2] Pilleovn de- og genmontering er sat skønsmæssigt til kr. 10.000,- ekskl. moms. For dyrt. [3] Ned pakning og opbevaring samt genlevering af indbo vil jeg bede om, at du anmelder til dit indboforsikringsselskab. Mest fordi, at selve ned- og udpakning ikke er indeholdt i ejerskiftedækningen. På baggrund af dette kan i frit gøre aftaler med [klagerens tømrer] om udbedringstidspunkt".

Det fremgår af klagerens mail til selskabets taksator af 28/2 2023, at "der er behov for brug af en ekstern rådgiver til at undersøge hvad gulvet består af. Jeg kan oplyse at [klagerens tømrer] kommer med en rådgiver fra [klagerens bygningsbiologiske rådgiver] fredag den 10/3. Så bliver vi forhåbentlig meget klogere på hvad gulvet egentlig indeholder".

Det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse fra klagerens bygningsbiologiske rådgiver af 5/4 2023, at "det blev oplyst, at der var registreret synlige fugtrelaterede skader i gulvbelægningen hvor gulvbelægningen har rest sig af flere omgange. Skadesområdet var registreret i forbindelse med dørhullet mellem køkken og stue samt i gangområdet i stuen. Det blev yderligere oplyst, at der kunne registreres bløde områder i gulvbelægningen mest udtalt i gangområderne. ... På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet er det ikke vores vurdering, at de registrerede fugtrelaterede skader/volumenændringer i den øverste gulvbelægning, skyldes fugtproblemer i den nedre gulvkonstruktion. Det er vores vurdering, at de oplyste og registrerede fugtrelaterede skader i gulvbelægningen, skyldes perioder med forhøjet relativ luftfugtighed

hed og/eller større temperatursvingninger. Gulvbelægningen har yderligere en udfordring da det er et massivt parketgulv, der erfaringsmæssigt er mere overfølsomt for ændringer i fugt- og temperaturforholdene. Gulvbelægningen var også udfordret af, at det var et sammenhængende gulv igennem dørhullet mellem stue og køkken, så skal der efter vores vurdering ikke mange procent udvidelse til før gulvet rejser sig. Det er vores vurdering, at de registrerede buler/lunker i gulvbelægningen samt det at gulvbelægningen gav efter, skyldes gulvkonstruktionens opbygning, hvor laca-nødder og polystyren over tid vil give efter for gentagende trykpåvirkninger i gangområderne. Dette sker på trods af et massivt parketgulv og gulvspånpladerne som skulle fordele dette tryk. Der blev på besigtigelsestidspunktet ikke registreret fugtrelaterede problemer i gulvkonstruktionen under det massive parketgulvs lag, men en gulvkonstruktion opbygget direkte på jordlag kan have udfordringer med opstigende grundfugt og da ejendommen er udført uden tagrender, vil en ejendom af denne type og alder have risiko udfordringer med opstigende- og indtrængningen fugt. På den korte bane anbefaler vi at der udføres en dilatationsfuge i dørhullet mellem køkken og stue. Vi anbefaler, at der i forbindelse med en eventuel udskiftning af gulvkonstruktionen udfører yderligere bygningsbiologiske undersøgelser i den blotlagte gulvkonstruktion og i de tilstødende bygningsdele som indervægge og forsatsvægge på facaderne. På baggrund af den udførte undersøgelse er det ikke vores vurdering at der er problemer med forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen som vil give helbredsgener for personer der opholder sig i ejendommen".

Det fremgår af teknisk notat fra klagerens rådgivende ingeniør af 1/9 2023, at "der var tydelige ujævnheder, hvor gulvet flere steder havde hævet sig flere centimeter, og med skjolder som tegn på fugtskader. ... Der blev ikke nivelleret på gulvet, da det med buler og sætninger ikke ville give et retvisende mål for ujævnheder i underlaget. ... Konklusion: Gulvkonstruktionen er meget utraditionel og giver stor risiko for skade på trægulvet. Udlægning af fugtspærre på polystyrol som ligger på et lag Leca-nødder, hvorefter der skal monteres en gulvspånplade, vil erfaringsmæssigt med stor risiko, betyde der kommer huller i fugtspærren, der dermed giver adgang for at fugt kan stige op i trægulvet, hvilket gulvet i stuen og køkkenet bar præg af, med flere buler pga. fugtbelastning. Udbedring: Den konstaterede gulvkonstruktion bør laves om til

Ankenævnet for Forsikring

41.

101451

et traditionelt terrændæk, med isolering, fugtspærre og en armeret betonplade, så fugten fra jorden kan holdes nede, og ikke ødelægge trægulvet. Ved udskiftning til et traditionelt terrændæk skal BR18 krav til isolering følges".

Det fremgår af selskabets anden taksators mail af 27/9 2023, at "jeg kan se af rapporten, at der anbefales at lave en ny terrændækskonstruktion af armeret beton. Dette har jeg ikke forståelse for, da denne konstruktion er noget mere omfattende og fordyrende samt vil tage væsentligt længere tid at udføre, end et terrændæk udført som letkonstruktion. ... Vurderer [selskabets taksator] i samarbejde med udførende/ingeniør at dækningsomfanget er større end først antaget, vil du skulle hente tilbud på en let terrændækskonstruktion uden beton (hvis det kræves for udbedring). Af overstående giver det ikke mening at indhente tilbud på et armeret betondæk".

Det fremgår af selskabets taksators mail til klageren af 14/1 2024, at "dækningen for jeres gulvbelægninger er da heller ikke givet på baggrund af optugtet terrændækskonstruktion men i stedet med baggrund i, at selve belægningen isoleret set er monteret/udlagt forkert. Med forkert menes for tæt mod tilstødende vægge, hvilket har medført, at belægningen rejser sig og deformeres. ... Terrændækskonstruktioner i almindelighed har udover, at skabe stabilitet også det formål, at forhindre eller mindske optrængen af grundfugt. Det er den egentlige funktion. Stabiliteten og/eller bæreevne er således ikke, at betvivle i det nuværende terrændæk al den stund, at manglende stabilitet ikke er årsagen til, at gulvbelægningen deformeres. Fugt er angiveligt heller ikke en årsag og/eller et problem".

Det fremgår af sælgerens mail af 28/2 2024, at "gulvet i stuen og i køkkenet blev lavet nogle få år efter vi flyttede ind i 1994. Jeg husker ikke præcist hvornår. Men vi gravede en masse jord væk inden det nye gulv blev lavet".

Det fremgår af klagerens tømrers tilbud af 4/3 2024, at "jeg mener stadigvæk at den rigtige løsning er med støbt klaplag - i hvert fald i forhold til jeres hus".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3 forsikringen dækker "udbedring af skade på bygningerne" og "fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 17, at ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under punkt 3 er opfyldt.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved den nedre gulvkonstruktion under overgulvet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at den af selskabet anerkendte erstatning er utilstrækkelig til at erstatte det anmeldte forhold efter forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at dække udskiftningen af gulvbelægningen i henhold til tilbuddet af 23/12 2022 fra klagerens tømrer.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilbud fra klagerens tømrer af 23/12 2022, at der ikke er udført tilstrækkelig afstand til faste bygningsdele/vægge.

Ankenævnet for Forsikring

43.

101451

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse fra klagerens bygningsbiologiske rådgiver af 5/4 2023, at de registrerede fugtrelaterede skader/volumenændringer i den øverste gulvbelægning, ikke skyldes fugtproblemer i den nedre gulvkonstruktion, men perioder med forhøjet relativ luftfugtighed og/eller større temperatur-svingninger.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse fra klagerens bygningsbiologiske rådgiver af 5/4 2023, at gulvbelægningen har været udfordret af, at det er et sammenhængende gulv igennem dørhullet mellem stue og køkken, hvorfor der ikke skal meget udvidelse til før gulvet rejser sig. Klagerens bygningsbiologiske rådgiver har anbefalet, at der udføres en dilatationsfuge i dørhullet mellem køkken og stue.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet den 27/9 2023 ikke har givet tilsagn om dækning af en let terrændækskonstruktion. Det fremgår af selskabets anden taksators mail af 27/9 2023, at "vurderer [selskabets taksator] i samarbejde med udførende/ingeniør at dækningsomfanget er større end først antaget, vil du skulle hente tilbud på en let terrændækskonstruktion uden beton (hvis det kræves for udbedring)".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at der efter nævnets vurdering ikke foreligger oplysninger i sagen, der godtgør, at det er nødvendigt at ændre den nedre gulvkonstruktion.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til den bygningsbiologiske rådgiver.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabets dækningstilsagn af 21/2 2023 ikke omfatter en fugt- og skimmelundersøgelse. Det fremgår af selskabets taksators mail af 21/2 2023, at "[klagerens bygningsbiologiske rådgiver] benytter vi, hvis behov opstår".

Ankenævnet for Forsikring

44.

101451

Nævnet har hertil lagt vægt på, at det er klageren og klagerens tømrer, der har valgt at indhente en fugt- og skimmelundersøgelse fra klagerens bygningsbiologiske rådgiver.

Nævnet har videre lagt vægt på sagens forløb og udfald.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings