

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. august 2024 blev i sag nr. 101643:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 10/5 2024 har klageren bl.a. anført:

"Vores gulve begynder at rejse sig. Det sker ikke en eksakt dato, men begynder og så udvikler det sig. De rejser sig, så døre ikke kan lukke og åbne og således at man går på 'buler' hen over gulvet. Derudover er de begyndt at revne. De er lagt forkert og det vil betyde et væsentlig prisnedslag, hvis vi skal sælge huset en dag med de gulve - lige som det vil være en dyr udgift at skifte dem. De gør vores hverdag kompliceret, da dørene støder på.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Gulvene skal lægges om. Jeg ved ikke om man kan genbruge de gamle brædder, det kommer nok an på hvor meget de når at revne, før der sættes ind."

Selskabet har den 10/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning på ejerskifteforsikringen for gulve der 'rejser sig' i klagerens hus.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen.

...

Sagens forløb

Klageren overtog ejendommen beliggende på ... den 1. oktober 2022.

Ejendommen er opført i 1971, og huset har været igennem en totalrenovering i perioden 2016-2017, hvor gulvene blev udskiftet, jf. tilstandsrapportens sælgeroplysninger.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101643

Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 30. september 2022 med en udvidet dækning, og klageren havde boet i huset i et år, inden hun den 30. januar 2024 anmeldte skaden til selskabet.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag A**, skadesanmeldelse som **bilag B** og tilstandsrapport som **bilag C**.

Det fremgår af klagerens anmeldelse, at gulvene i hele huset var lagt forkert.

Selskabet foretog besigtigelse af gulvene hos klageren den 6. marts 2024 og her konstaterede skadekonsulenten, at gulvene var fuldt intakte og at der ikke var bevægelser på møblementet eller generelt nogen eftergivenhed ved almindelig gang i hverken stue, køkkenalrum eller i værelserne.

På baggrund af besigtigelsen blev forholdet den 13. marts 2024 afvist af selskabet, da selskabet mente, at det forhold, at man kunne mærke, at gulvbrædderne krummede, ikke er et forhold som nedsætter gulvenes værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Det blev endvidere vurderet, at blot fordi gulvet ikke var lagt efter forskrifterne, var dette ikke et forhold som opfyldte skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand.

Afvisningen er fremlagt som **bilag D**.

Som følge af selskabets afvisning fremsendte klageren den 5. april 2024 en ingeniørrapport fra [ingeniørfirma1], hvor der blev kommenteret på selskabets afvisning for dækning. I rapporten fremgik det, at ingeniøren mente, at der var tale om markante deformationer og krumninger af husets gulve og at der måtte være risiko for yderligere forværringer af skaderne og risiko for nye skader.

Der henvises til dokumentet '[ingeniørfirma1s] bemærkninger til afslag' fremlagt af klager.

Selskabet fastholdt sin vurdering og meddelte den 17. april 2024 til klageren, at der ikke var påvist nogle skader ved gulvene, som havde væsentlig og konstruktiv betydning for brugbarheden set i forhold til overtagelsestidspunktet. Derudover blev det oplyst, at det forhold, at en bygningsdel ikke er opført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv er et forhold, som er dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabet gjorde samtidig klageren opmærksom på, at hvis forholdet skulle vise sig at udvikle sig yderligere eller at der opstod en konkret skade på gulvene, var hun velkommen til at henvende sig til selskabet igen.

Korrespondancen er fremlagt som **bilag E**.

Den 26. april 2024 meddelte selskabets klageansvarlige klageren om, at selskabet fastholdt sin afvisning, da gulvbelægningen havde fungeret i ca. 5-6 år inden overtagelsen og at klageren ikke havde oplevet nogle skader som følge af gulvbelægningen i det år, hvor de havde boet i ejendommen.

Korrespondancen er fremlagt som **bilag F**.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet For Forsikring.

...

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal overfor Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er selskabets opfattelse, at denne bevisbyrde ikke er løftet, idet det ikke er dokumenteret, at der er tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har fremlagt en ingeniørrapport, som siger, at gulvene er fejlbehæftede, da krumningerne er så voldsomme og generende. Han anfører, at der kan være tale om fejl i udlægningen af limen til gulvet, som enten er udlagt på et støvet underlag, har ligget for længe eller anden forkert brug af limen.

Selskabet gør gældende, at der ved besigtigelsen blev konstateret at være tale om et fuldklæbet gulv til det underliggende betondæk med undtagelse af de yderste 2-3 cm i hver side. Der blev ikke

bemærket alvorlige skader ved gulvet. Der blev ligeledes heller ikke konstateret risiko for gennemtrængning af gulvene, og der er alene tale om mindre områder, hvor gulvene krummer, specielt ved brædderne i døråbningen.

Selskabet fastholder, at selvom gulvbelægningen kan være udført med håndværksmæssige fejl, så er der ingen skader på gulvene, da de er fuldt intakte. Mindre krumninger og små revner medfører ikke en nævneværdig nedsættelse af gulvenes brugsværdi.

Selskabet henviser til AK 98.080 som omhandlede en ejendom, hvor der i 2014 blev lagt et sildebensparketgulv. Klageren havde overtaget huset i 2019 og anmeldte året efter, at gulvet fjedrede, knirkede og faldt sammen flere steder i stuen. Klageren mente i den forbindelse, at hele gulvet var lagt forkert, hvilket klager ønskede dækket af ejerskifteforsikringen. Nævnet konkluderede i sagen, at klageren ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvet, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der blev lagt vægt på, at forholdet ikke havde medført skade på gulvet i form af f.eks. nedbrud, og at det forhold, at udførelsen af en bygningsdel ikke var udført håndværksmæssigt optimalt, ikke kunne anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har endvidere gjort gældende, at det forhold, at gulvene er lagt forkert, vil betyde et væsentligt prisnedslag, når huset en dag skal sælges.

Selskabet bemærker hertil, at et eventuelt værditab af ejendommen ikke er dækket af ejerskifteforsikringen og at skadedefinitionens værdibegreb skal forstås i relation til ejendommens byggetekniske værdi.

I forhold til klagers udvidede dækning bemærkes det, at gulvene ikke er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, og at der alene er tale om håndværksmæssige fejl ved udførelsen, hvilket ikke er omfattet af klagerens udvidede dækning over ejerskifteforsikringen.

Selskabet fastholder derfor, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2022 var forhold ved gulvene, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 21/6 2022:

"SÆLGEROPLYSNINGER

...

2.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen? 4

2.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen? 3 ½

...

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.

Bygningen er total renoveret, ekstra isolering af gulve, gulvvarme, nye gulve - skillevægge - lofter - vvs - el - vent. - køkken og badeværelser - indgangsparti - ovenlys.

Udvendig nye belægninger - udhus - hegn.

Det hele er udført i 2016 og 17.

Det hele er udført af håndværker."

Det fremgår af byggeteknisk notat af ingeniørfirma1 af 29/1 2024:

"FUGT- OG BYGGETEKNISK RÅDGIVNING

Formål

Bygningsingeniør ... har i dag besigtiget ejendommen på ovenstående adresse.

Formålet med besigtigelsen og rådgivningen var at undersøge og vurdere trægulvet i huset, som består af massive egetræsplanker, som er udlagt forbindelse med en større/total renovering tilbage i 2016/2017 af den tidligere ejer af huset.

...

Om boligen

Huset er et ældre ... typehus fra 1971 med en bebyggelse på 194 kvadratmeter.

Selve beboelsen er på tilsvarende kvadratmeter.

De tidligere ejere har jf. tilstandsrapporten boet i huset i kort tid efter deres renovering, og de nye ejere overtog huset i efteråret 2022, men flyttede først ind omkring november/december 2022, da huset skulle males mv.

...

OVERORDNEDE VURDERINGER OG KONKLUSIONER

Overordnet fremstår huset pænt og i en flot stand. Renoveringen har været omfattende og god, og der er benyttet kvalitetsmaterialer hele vejen rundt - også på gulvene, der som nævnt består af 26 cm brede egetræsplanker af massivt (ege)træ, som er fuldlimet ned til et (nyt) betongulv.

Producenten/savværket af trægulvet er pt. ukendt.

Kraftige krumninger og revnede gulvplanker

Man mærker med det samme når man kommer ind i huset, at der er markante krumninger af gulvplankerne.

Langsiderne af plankerne står op som overfladen på et vaskebræt, og man kalder det da også at gulvets overflade har vaskebræts-tendenser.

Det er ikke usædvanligt at massive gulvplanker har svage krumninger her i vinterhalvåret, og at der samtidig ses fuger mellem plankerne. Dette skyldes den naturlige udtørring af gulvplanker i vinterhalvåret, hvor indeluften typisk er mere tør end i sommerhalvåret.

Af samme årsag findes der også de almindelige tolerancer for den slags, og krumninger beskrives som maksimalt at måtte være 0,3 % af bræddebredden. Men 260 mm, svarer dette til 0,8 mm (0,78 mm).

Ved mange af mine udmålinger her, måler jeg mellem 1-3 mm krumninger hen over plankerne, hvilket skal læses som værende markante krumninger, som er ganske tydelige at mærke når man går på gulvet. Enkelte kan man endda mærke eftergiveligheden i kanterne/siderne af brædderne.

Der kunne også observeres et stort antal af plankerne som var flækket på midten, og videre kunne der ses kraftigere revnedannelser mellem brædderne som bærer præg af have haft lakbindinger, efter en eventuel efterbehandling.

Udover sidekrumningerne og de flækkede planker, så kan der ses en række forhold i udlægningen som afviger fra hvad der er håndværksmæssigt korrekt, med bl.a. for korte forskydninger af endesamlingerne og for korte planker som afslutning.

Konklusionen er derfor at trægulvene er så fejlbehæftede, at de skal skiftes. Der findes ingen andre udbedringsforslag til at rette sådanne skader op, og det er min vurdering, at der er tale om blivende deformation, som da muligvis aftager lidt over sommerhalvåret, når luftfugtigheden er på sit højeste. Men ikke desto mindre er gulvet skadet i en grad, der gør at mindre udbedringer såsom slibning mv. er nytteløst.

Årsagerne skal delvist findes i en fejlbehæftet montage og udlægning, og dertil muligvis om klimatiske forhold ved husets gulvvarme, som ikke styres tilstrækkeligt, for at sikre at der ikke kommer for meget varme på gulvvarmen.

Gulvet vurderes ud fra daværende regler, normer og tolerancer, bl.a. udstukket af Træinformation, Gulvfakta og tolerancer.dk

OPSUMMERING AF PUNKTER / RÅDGIVNINGSEMNER / SKADER

Følgende punkter er de emner som er blevet drøftet på rådgivningen, og som danner grundlag for nærværende rapport.

Rapporten er ikke nødvendigvis udtømmende for de emner der er drøftet på mødet/gennemgangen.

- Krumninger
- For store bræddeafvigelse og sidekrumninger
- Fugebredder, revner og 'flået fuger'
- Planhed
- Fejludlægninger

[Fotografi]

Oversigtsbillede af stue.

[Fotografi]

Billede hvor man ser de kraftige krumninger.

[Fotografi]

Her ses det meget tydeligt under loddestokken.

[Fotografi]

Bulerne vist med lysgennemtrængning under loddestokken.

KRUMNINGER

Beskrivelse af problemet

Der ses og mærkes markante krumninger på mange af gulvplankerne. Der kan mærkes krumninger stort set alle steder, (90-95 %) af gulvpladerne, og det er min overordnet vurdering, at krumningerne ikke overholder normale tolerancer på over halvdelen af gulvfladerne. På et sted mellem 25-40 % af gulvoverfladerne er krumninger markante og ligger typisk lige på den maksimale tolerance eller lige over, (0,8 mm).

[Fotografi]

Måling af de enkelte planker

[Fotografi]

Krumningen viser 3+ mm.

Krumningerne er på plankernes langsider, og der kan ved størstedelen af plankerne mærkes og høres, at de har sluppet underlaget. For nogle af de værste områder har planken sluppet med mere end halvdelen af plankens bredde, hvormed planken reelt ikke sidder tilstrækkeligt fast mere. Dette betyder også, at plankerne bevæger sig mere, hvilket resulterer i afvigende fuger og skæve samlinger af gulvbrædderne.

Tolerancekravene er som nævnt maksimalt 0,3 % af plankens bredde, og hvilket er på 0,78 mm. Der måles krumninger mange steder på over 1 mm, og alle de værste steder er der over 3 mm i sidekrumning, hvilket er over tre gange det tilladte.

Gulvet er decideret ubehageligt at gå på mange steder, og det mærkes meget tydeligt med fødderne at der er noget galt. Mens jeg var i huset, blev der gjort rent og støvsuget, og det kunne meget tydeligt høres når støvsugeren kørte på tværs hen over brædderne, hvordan støvsugerhovedet 'hoppede' hen over brædderne.

Det er selvsagt ikke normen, at et blot 7-8 år gammelt gulv skal se sådan ud for nuværende.

[Fotografi]

Måling af de enkelte planker.

[Fotografi]

Krumningen viser 2,5 mm.

[Fotografi]

Forholdet målt med målekile.

[Fotografi]

Måling i midten, -1 mm.

[Fotografi]

Måling på siderne, +2 mm, forskel = 3 mm.

[Fotografi]

Måling på siderne, +3,5 mm, forskel = 4,5 mm.

BREDDEAFVIGELSER OG SIDEKRUMNINGER

Beskrivelse af problemet

Udover krumningerne som går op og ned, så ses der også en række bræddeafvigelser og sidekrumninger som giver uens fuger på gulvet. Disse afvigelser angives normalt til at være mellem 0,2 mm til 0,5 mm - altså ganske små tolerancer, men her måles der 2-3 mm flere steder, og hvor der er 'flået' revner mellem brædderne, kan der måles endnu større afstande.

Forholdet vurderes igen at hænge sammen med udlægningen af gulvet, hvor man ikke overholder bræddeforskydningerne, og hvor der dertil kan være problemer med fastgørelsen/limningen af brædderne.

[Fotografi]

Nærbillede af breddeafvigelser på 2+ mm.

[Fotografi]

Breddeafvigelser mellem to planker.

[Fotografi]

Nærbillede af målinger, 3+ mm

[Fotografi]

Synlige forskelle i fugebredder.

REVNER OG 'FLÅET' FUGER

Beskrivelse af problemet

Der ses en række steder, hvor fugebredderne mellem plankerne er bredde. Den normale tolerancce, hvor fugebredderne vokser sig fra tætte til bredde, er defineret i spektret mellem 35 til 65 % relativ luftfugtighed. Og her angives fugebredderne til at være maksimalt 0,6 % af bredden af planken/brættet. Dette svarer her til 1,56 mm, og der måles som set på de forrige billeder op til 2-3 mm - altså det dobbelte.

[Fotografi]

Nærbillede af målinger, 3+ mm

[Fotografi]

Synlige forskelle i fugebredderne brædderne imellem.

[Fotografi]

Nærbillede af målinger, 3+ mm

[Fotografi]

Synlige flået kanter.

Forholdene med de breddefuger kan enten have skyldes forkerte klimatiske forhold under udlægningen, eller senere grundet manglende styring af gulvvarmen, (og luftfugtigheden).

'Flået fuger'

Med flået eller flosset fuger mener at sidemanderne på plankerne er flået fra hinanden, hvilket giver mistanke om lakbindinger. Lakbindinger kan opstå når og hvis gulvet efterbehandles med en lakbehandling. Kommer der lak ned i fugerne bliver brædderne/plankerne reelt limet sammen, hvilket de netop aldrig må blive.

'Limes' plankerne sammen i en periode med højere luftfugtighed og dermed højere fugtindhold i brædderne, vil brædderne blive flået fra hinanden igen, når fugtigheden falder og brædderne svinder.

Lakbindinger er man ikke tvivl om, da de kan høres og opleves som store brag i huset, når træet går fra hinanden.

Udover de flået kanter, hvor man ser brædderne er blevet fået fra hinanden, kan der være så store kræfter på spil, at brædderne flækker på midten, da limningerne reelt kan være stærkere end selve brædderne/plankerne.

[Fotografi]

Billede af bindinger og synlige rester af lak.

[Fotografi]

Stor og voldsom revne i køkkenet.

[Fotografi]

Nærbillede af en tydelig lakbindinger, eller forsøg på fugelukning af stor revne.

[Fotografi]

Nærbillede af fuge, hvor der tydeligt ses rester af lim/lak.

REVNET PLANKER

Beskrivelse af problemet

Der ses en god håndfuld eller to steder hvor brædderne/plankerne er med større revner. Dette vurderes som nævnt at relatere sig til lakbindinger og andre forskydninger i bredderækkerne, herunder måske endda fastholdelse af plankerne - under eksempelvis øen.

[Fotografi]

Omkring øen ses der flere brædder der er revnet.

[Fotografi]

Her i stuen ses der også brædderne der er revnet næsten hele vejen igennem.

Revnede brædder kan handle om trækvaliteten, men selvsagt også om håndteringen og udlægningen. Dertil kan det som nævnt handle om manglede mulighed for udvidelse, enten pga. fastholdelse eller sammenlimning i sidekanterne.

[Fotografi]

Køkkenøen vurderes at være placeret oven på gulvet.

PLANHED

Beskrivelse af problemet

I dagligstuen, (vist nok tidligere udestue) ses der en større sætning af gulvet i det nordvestlige hjørne af rummet ud mod gavlen.

På en ganske kort afstand under 2 meter 'hænger' gulvet med mere end 10 mm. Dette ses meget tydeligt på fodlisterne som hænger og flyver et godt stykke over gulvet.

[Fotografi]

Udmålingen af nedbøjningen/sætningen.

[Fotografi]

Fodlisten svæver ca. 1 cm over gulvet.

Vurdering

Det er min vurdering, at man i forbindelse med ombygningen af huset og gulvene, ikke har fået komprimeret det kapillarbrydende lag godt nok under terrændækket. Men det kan også blot være en skævhed i udførelsen. Det er dog ikke uset at se en mangelfuld komprimering i hjørnerne.

[Fotografi]

I hjørnet måles der en rel. kote på 1 cm.

Udbedring

Ved omlægning af gulvet, må terrændækket pudses/spartles op så det bliver plant igen. Området undersøges dog først på yderligere tegn på sætningsskader og lignende revnedannelser mv. Tegn på sætningsskader skal evt. undersøges nærmere.

UDFØRELSESFELT VED UDLÆGNINGEN

Forklaringer

Som nævnt flere gange i nærværende rapport ses der bestemt tegn på, at der ikke har været tilstrækkelig styr på gulvudlægningen fra de udførendes side. Der er mange forhold i forbindelse med byggeriet, herunder særligt de klimatiske, som kan have forårsaget de problemer og skader som vi ser nu.

Manglende udtørring af betongulvet, som dermed ikke har været tørt nok ved udlægningen, kunne forklare mange ting, men det kan ikke bevises nu.

Der kan være tale om fejl i udlægningen af limen til gulvet, som enten er udlagt på et støvet underlag, har ligget for længe, eller anden forkert brug af limen. Dette kunne forklare de store krumninger, da limen ikke har kunnet holde bræddernes krumning nede.

Men udover problemer med krumningerne, revnedannelserne mv. så ses der også blot helt almindelige udførelsesfejl i udlægningen flere steder.

Sådanne planker og brædder skal udlægges med gode forskydninger i brædderne, så samlinger ikke synes at værre for tætte på hinanden, men også fordeles mere naturligt. Manglende overholdelse af endeforskydningerne gør også gulvbelægningen svag og mindre modstandsdygtig for bevægelser i – hvilket netop kan lede til skæve fuger og skæve samlinger.

[Fotografi]

En masse samlinger samlet et sted.

[Fotografi]

Meget korte endeforskydninger, og fået kanter.

Normalt med massive brædder/planker anbefales der hele 80 cm i minimums forskydning mellem endetræet.

Her ses der flere steder endeforskydninger på omkring 30-40 cm.

Flere samlinger ses også rad og række, hvilket heller ikke håndværksmæssigt korrekt.

Store arealer

Huset er stort, og der burde have været indbygget nogle dilatationsfuger enkelte steder. Eksempelvis havde det været godt at opdele "udestuen" og den øvrige stue, ligesom der burde have været en dilatationsfuge mellem gangen/entréen og det øvrige gulv. Og der skulle i særdeleshed have været en dilatationsfuge mellem bryggerset og køkkenet, (køkken/alrummet).

For store sammenhængende arealer giver for store forskydninger i gulvet, hvilket sammen med for korte forskydninger mellem endesamlinger vil resultere i uens fuger og uens bredder i fugerne.

[Fotografi]

Overgang mellem køkken og bryggers, med nogle store fuger.

For korte endestykker

Ligesom endeforskydningerne ikke må være for små, må man heller ikke afslutte med for små stykker brædder/planker. Forholdet er ikke kritisk, men det kan ligeledes resultere i brædder/planker der sidder med store fuger.

[Fotografi]

Korte brædder, som er revnet.

[Fotografi]

Meget kort bræt!

UDBEDRING

Gulvet er skadet og skal skiftes

Ankenævnet for Forsikring

11.

101643

Som nævnt i indledningen er det min vurdering, at gulvet bør skiftes. Der findes ingen 'quick fixes' til sådanne skader og udførelsesfejl. Dette er selvsagt en hård vurdering, men gulvene er yderst fejlbehæftet og krumninger er voldsomme og generende.

Det er ikke min vurdering at gulvene hverken kan slibes eller efterlimes. Skaden er sket.

[Fotografi]

Gulvene er hultlydende alle steder langs med kanterne, som indikerer manglende fastholdelse.

Intet i tilstandsrapporten

Der står intet i tilstandsrapporten om gulvenes voldsomme krumning. Forholdet skulle/burde have været angivet i den aktuelle tilstandsrapport. Måske ikke som en rød og kritisk skade, men da som minimum som en stor og bred grå skade, gældende for hele huset - og/eller skrevet ind under hvert rum som en skade.

Udbedringsomkostninger

Udbedringsomkostninger er selvsagt store for et fuld hus med det samme trægulv og samme fejl alle steder.

Det anslås at der er tale om ca. 180 kvadratmeter trægulve som skal lægges om, og det anslås at disse arbejder med rydning af huset, optagning og genudlægning plus diverse listearbejder vil koste mellem 2.900 - 3.500 kr. pr. kvadratmeter = mellem 520.000 - 630.000 kr. inkl. moms.

Hertil kommer evt. nedtagning af køkken, genhusning og andre følgeudgifter."

Det fremgår af klagerens anmeldelse til selskabet af 30/1 2024:

"Dato for skade 30-01-2024

...

Oplysninger om skaden:

...

Beskrivelse af uheldet? Gulve i hele huset er lagt forkert.

Hvilke(n) bygning/bygningsdele/gensta... Alle trægulve

Hvad tror du er årsagen til skaden? Gulvet er lagt forkert

Hvornår blev skaden konstateret først... løbende mens vi har boet i huset i nu godt 1 år, har vi tænkt mere og mere over det.

I hvilken forbindelse blev skaden kon... Løbende

Hvad er alderen på bygningsdelen?

Mener sælger satte i stand i 2019 og der blev gulvet også lagt."

Det fremgår af selskabets afgørelse af 13/3 2024:

"Det anmeldte forhold er ikke dækket

Jeg har d. 6.marts 2024 besigtiget det anmeldte forhold sammen med dig og din mand.

Som vi aftalte, sender jeg dig her min afgørelse.

...

Min besigtigelse

Gulvet er udlagt som et egetræs plankegulv, i bredde på ca. 260 mm.

Tykkelse og fabrikat er mig bekendt ikke oplyst.

Ved mit besøg kunne jeg konstatere, at plankegulvet er udlagt som én stor flade, altså uden samlinger ved døråbninger.

Og således altså ingen dilatationsfuger.

Gulvet ligger generelt pænt, med synligt varierende fugebredder mellem de fleste af plankerne. Et enkelt sted ved, døråbningen mellem entréen og stuen, ses en fuge på ca. 4 mm. Brædderne her i døråbningen 'vafler' (krummer) lidt mere end de øvrige steder, jeg har registreret.

Ved at banke på nogle gulvbrædder med en skruetrækker, viste din mand at gulvplankerne generelt er fuldklæbet til det underliggende betondæk på ca. 70-80 % af plankernes bredde, mens de yderste ca. 2-3 cm i hver side lyder 'skruk' - altså ikke ligger klæbet til det underliggende betondæk.

Her ses også flere af planker som er revnet.

Gulvets funktion er fuldt intakt, og der ses ingen reaktion/bevægelse på møblelementet, ved almindelig færdsel på i hverken stue, køkkenalrum, værelser eller andre steder hvor der er lagt trægulv i huset. Altså er gulvet ikke ustabil og jeg oplevede ikke gulvet som eftergivent.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at jeres rådgiver har skrevet at *'Enkelte kan man endda mærke eftergiveligheden i kanterne/siderne af brædderne.'*

Fugtniveau i plankerne er ved mit besøg lavt. Jeg målte således generelt kun ca. 5,5 % fugt i gulvet, dog ca. 7,1 % umiddelbart foran terrassedøren og i fordelings gangen ca. 6,7 %. Der var ca. 21-22 grader og luftfugtighed på ca. 43,5 %.

Jeg har ikke konstateret egentlige skader, eller forhold som giver risiko for skader ved mit besøg."

Det fremgår af ingeniørfirma1s bemærkninger af 2/4 2024:

"Kommentering på skadesag

...

Undertegnede bygherrerådgiver har tilbage ved den 29. januar 2024 besigtiget huset på ovenstående adresse, og har i den forbindelse udarbejdet et byggeteknisk notat samme dag.

Notatet er sendt ind til ejerskifteforsikrings-selskab Alm. Brand, som siden har besigtiget ejendommen og gulvene der.

Forsikringsselskabet har siden igen, afvist at dække skaderne på gulvene, idet selskabet kort fortalt mener, at gulvenes funktion er fuldt intakt.

Jeg vil på næste side kommentere på forsikringsselskabets afvisning for dækning, og uddybe min faglige vurdering af gulvene.

...

Skadesbegreb

Som forsikringsselskabet skriver, skal en ejerskifteforsikring dække udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvis skaden eller risikoen var til stede inden din overtagelse af ejendommen.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelses stand.

Skadesbegrebet kan sagtens diskuteres i denne sag, man kan jo godt bruge huset og gå på gulvet. Det er ikke desto mindre min faglige vurdering, at der er tale om markante deformationer og krumninger. Krumningerne er endda så voldsomme nogle steder, at jeg ikke ville kunne afvise at nogen (ældre og svage) ville kunne snuble hen over dem, og dertil ses det ydermere at dørene enkelte steder går på gulvet.

Det er ydermere min faglige vurdering (som trægulvekspert), at gulvets krumninger nedsætter bygningens/bygningsdelens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger. Gulvene er ødelagt, og har ikke længere samme værdi; og her er det gulvenes byggetekniske værdi jeg tænker på, når gulvene rejser sig, bliver løse og revner.

Jeg er ikke enig med forsikringsselskabet når de skriver, at bygningens byggetekniske værdi ikke er nedsat pga. at gulvet ikke er lagt efter forskrifter, og/eller at gulvplankerne ikke overholder givne tolerancer. Det er netop når et gulv ikke er lagt korrekt, at gulvet får skader, kortere levetid eller andet svigt.

Forholdene/skaderne kan som ikke udbedres med mindre tiltag såsom en slibning, oliering eller andre mindre tiltag. Der er kun en fuld udskiftning som løsning på skaderne, og dette må i særdeleshed betragtes som værende særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller forebyggende foranstaltninger.

Som nævnt er det ikke brugbar udbedring at slibe gulvplankerne ned. Udover at svække gulvplankens tykkelse, vil alene vibrationerne fra slibemaskinen kunne gøre større skade end gavn. Og med markante ændringer i plankens tykkelse langs med kanterne, er risikoen for skader endnu større end før.

[Fotografi]

Billedet viser de meget krummende planker.

Risiko for udvikling af skader

Udover de nuværende skader, er det min faglige vurdering, at der både på kort og lang sigt, er risiko for *yderligere forværringer* af skaderne, samt risiko for nye skader.

Det er ganske tydeligt, at gulvene har sluppet flere steder, særligt langs med kanterne/langsiderne. Det er min vurdering at dette 'slip' vil fortsætte med at udvikle sig over årene. Dette vil ske både i takt med gulvet bliver brugt, men ikke mindst ved årstidernes skiften, men store fugtmæssige variationer i træplankerne, som får brædderne til at 'bevæge' sig.

Dette gør sig ikke mindst gældende i et hus og gulv med gulvvarme. At gå fra meget tørre og varme gulve i vinterhalvåret (med blot en 5-6 % træfugt), til naturligt høje/højere luftfugtigheder om sommeren, hvor brædderne alene ud fra luftfugtigheden vil opnå en træfugtighed på omkring 10-12 %, vil få gulvbrædderne til at bevæge sig ganske meget.

Udvidelsen af plankegulve må ikke undervurderes, og hvis ikke plankerne er gjort grundigt fast, (med fuld limning) er der øget risiko for yderligere skadesudvikling, både i form af løse planker, men også flere og større revnedannelser."

Ankenævnet for Forsikring

14.

101643

Det fremgår af police af 3/6 2024:

"Udvidet dækning Ja."

Det fremgår af forsikringsbetingelser nr. ES 1806:

"2.2 Hvad dækkes?"

2.2.1 Skader

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

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

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

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

...

2.3.4 Funktionsforhold m.v.

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog pkt. 2.2.2 og 2.2.3, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 2.2.1.

...

3 Udvidet ejerskifteforsikring

3.1 Ulovlig kloak- og stikledning

...

3.2 Forurening af grunden

...

3.3 Skimmelafræsning af indbo."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 1/10 2022 et typehus fra 1971. I 2016-2017 blev gulvene udskiftet af tidligere ejer. Klageren anmeldte den 30/1 2024, at gulvene var lagt forkert. Klageren ønsker, at

selskabet dækker omlægning af gulvene. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade.

Klageren har anført, at gulvene har rejst sig, så døre ikke kan lukkes og åbnes, at der er buler på gulvet, og at brædderne revner. Hun har anført, at det vil betyde et væsentlig prisnedslag ved salg af huset.

Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen ikke blev bemærket alvorlige skader ved gulvet. Der blev ikke konstateret risiko for gennemtrængning af gulvene, og der er alene tale om mindre områder, hvor gulvene krummer, specielt ved brædderne i døråbningen. Selskabet har anført, at gulvene er fuldt intakte, og at mindre krumninger og små revner ikke medfører en nævneværdig nedsættelse af gulvenes brugsværdi.

Det fremgår af byggeteknisk notat af ingeniørfirma¹ af 29/1 2024, at "Enkelte kan man endda mærke eftergiveligheden i kanterne/siderne af brædderne. Der kunne også observeres et stort antal af plankerne som var flækket på midten, og videre kunne der ses kraftigere revnedannelser mellem brædderne som bærer præg af have haft lakbindinger, efter en eventuel efterbehandling ... Årsagerne skal delvist findes i en fejlbehæftet montage og udlægning, og dertil muligvis om klimatiske forhold ved husets gulvvarme, som ikke styres tilstrækkeligt, for at sikre at der ikke kommer for meget varme på gulvvarmen ... Der ses og mærkes markante krumninger på mange af gulvplankerne. Der kan mærkes krumninger stort set alle steder, (90-95 %) af gulvpladerne, og det er min overordnet vurdering, at krumningerne ikke overholder normale tolerancer på over halvdelen af gulvfladerne., så ses der også en række bræddeafvigelse og sidekrumninger som giver uens fuger på gulvet ... Der ses en række steder, hvor fugebredderne mellem plankerne er bredde ... Forholdene med de bredde fuger kan enten have skyldes forkerte klimatiske forhold under udlægningen, eller senere grundet manglende styring af gulvvarmen, (og luftfugtigheden) ... Med flået eller flosset fuger mener at sidemanderne på plankerne er flået fra hinanden, hvilket giver mistanke om lakbindinger ... Der ses en god håndfuld eller to steder hvor brædderne/plankerne er med større revner ... Revnede brædder kan handle om

trækvaliteten, men selvsagt også om håndteringen og udlægningen. Dertil kan det som nævnt handle om manglede mulighed for udvidelse, enten pga. fastholdelse eller sammenlimning i sidekanterne ... I dagligstuen, (vist nok tidligere udestue) ses der en større sætning af gulvet i det nordvestlige hjørne af rummet ud mod gavlen. På en ganske kort afstand under 2 meter 'hænger' gulvet med mere end 10 mm ... Det er min vurdering, at man i forbindelse med ombygningen af huset og gulvene, ikke har fået komprimeret det kapillarbrydende lag godt nok under terrændækket. Men det kan også blot være en skævhed i udførelsen".

Det fremgår, at selskabet ved besigtigelse den 6/3 2024 konstaterede, at "Gulvet ligger generelt pænt, med synligt varierende fugebredder mellem de fleste af plankerne. Et enkelt sted, ved døråbningen mellem entréen og stuen, ses en fuge på ca. 4 mm. Brædderne her i døråbningen 'vafler' (krummer) lidt mere end de øvrige steder, jeg har registreret. Ved at banke på nogle gulvbrædder med en skruetrækker, viste din mand at gulvplankerne generelt er fuldklæbet til det underliggende betondæk på ca. 70-80 % af plankernes bredde, mens de yderste ca. 2-3 cm i hver side lyder 'skruk' - altså ikke ligger klæbet til det underliggende betondæk. Her ses også flere af planker som er revnet. Gulvets funktion er fuldt intakt, og der ses ingen reaktion/bevægelse på møblementet, ved almindelig færdsel på i hverken stue, køkkenalrum, værelser eller andre steder hvor der er lagt trægulv i huset. Altså er gulvet ikke ustabil og jeg oplevede ikke gulvet som eftergivent ... Jeg har ikke konstateret egentlige skader, eller forhold som giver risiko for skader ved mit besøg".

Det fremgår af ingeniørfirma1s bemærkninger af 2/4 2024, at "Udover de nuværende skader, er det min faglige vurdering, at der både på kort og lang sigt er risiko for yderligere forværringer af skaderne, samt risiko for nye skader. Det er ganske tydeligt, at gulvene har sluppet flere steder, særligt langs med kanterne/langsiderne. Det er min vurdering at dette 'slip' vil fortsætte med at udvikle sig over årene ... Udvidelsen af plankegulve må ikke undervurderes, og hvis ikke plankerne er gjort grundigt fast, (med fuld limning) er der øget risiko for yderligere skadesudvikling, både i form af løse planker, men også flere og større revnedannelser".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.

Nævnets flertal udtaler:

Flertallet bemærker, at det ikke i sig selv udgør en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Flertallet bemærker, at det er klageren, som skal bevise, at skadebegrebet er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvene, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnets flertal kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnets flertal har blandt andet lagt vægt på, at varierende fugebredder, krumning af brædder, felter uden vedhæftning ved fuldklæbning af gulvplanker til det underliggende betondæk og mindre revner i planker ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller går ud over, hvad klageren må tåle.

Nævnets flertal har også lagt vægt på, at de påklagede forhold ved gulvene ikke har medført skade i form af f.eks. nedbrud. Der er ikke oplysninger i sagen, som giver nævnet grund til at statuere, at forholdet giver nærliggende risiko for skade.

Ankenævnet for Forsikring

18.

101643

Nævnets flertal har i den forbindelse lagt vægt på, at det ved selskabets besigtigelse blev konstateret, at "Gulvets funktion er fuldt intakt, og der ses ingen reaktion/bevægelse på møblementet, ved almindelig færdsel på i hverken stue, køkkenalrum, værelser eller andre steder hvor der er lagt trægulv i huset. Altså er gulvet ikke ustabil og jeg oplevede ikke gulvet som eftergivent ... Jeg har ikke konstateret egentlige skader, eller forhold som giver risiko for skader ved mit besøg".

For så vidt angår et økonomisk værditab som følge af de påklagede forhold bemærker flertallet, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker ikke økonomiske værditab i øvrigt. Flertallet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

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

Nævnets mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet, at klageren har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvene, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Mindretallet finder, at selskabet skal dække udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse af gulvene, der kan be- eller afkræfte antagelsen. Selskabet skal herefter inddrage undersøgelsen ved den videre sagsbehandling.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et gulv fra 2016/2017, og på indholdet af byggeteknisk notat fra ingeniørfirma1 af 29/1 2024.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

101643

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck