

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. april 2025 blev i sag nr. 102491:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Klagen har ejerskifteforsikring. Sagen er en genoptagelse af sag 100655, som nævnet traf afgørelse i den 20/3 2024. Nævnet udtalte i sag 100655:

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

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

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet ved gulvet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at forholdet delvist er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at der ikke var bløde ste-

der i gulvene på overtagelsestidspunktet, hvilket bekræftes af, at der i tilstandsrapporten ikke er nævnt bløde områder i gulvbelægningen. Selskabet har også anført, at gulvene er blevet slebet og lakeret efter overtagelsen. Selskabet har anført, at der er tale om et gulv med en alder på over 50 år, og at der altid vil være risiko for, at gulvet bliver blødt og gyngende, når man vælger at slibe gulvet - uanset om der er tale om et myresjöhuse. Derudover vil rystelserne få lecanødderne til at bevæge sig hvilket også vil medvirke til, at der opstår bløde områder. Selskabet har anført, at der alene er tale om, at gulvet er blødt flere steder, og at der ikke er risiko for gennemtrængning, hverken før eller efter slibningen af gulvet. Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker løse finerstave eller skævhed i gulv mod syd, da disse forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

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

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

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 og 4.2 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der ned sætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Af punkt 4.5. fremgår det, at forsikringen kun dækker forhold, der var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen. Af punkt 6.1 fremgår det, at forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, ikke er dækket, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

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

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

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, at der er tale om et Myresjöhuse, hvor parketgulvene hviler af på en svag gulvkonstruktion med lecanødder. Nævnet bemærker, at næv-

Ankenævnet for Forsikring

3.

102491

net i andre tilsvarende sager har vurderet, at den særegne konstruktion har opfyldt forsikringens skadebegreb. Nævnet henviser til kendelser i sagerne 65256, 91329, 93181 og 98145.

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

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

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

Klagegebyret tilbagebetales."

Efter nævnet traf afgørelse i sagen, har klageren i meddelelse af 10/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Sidst denne sag var åben og aktiv, afgjorde ankenævnet at kunde og forsikring sammen skulle udpege en byggesagkyndig, der skulle vurdere om gulvet kunne udbedres. Det har vi gjort nu, og den byggesagkyndige har vurderet i en rapport, at gulvet desværre ikke kan udbedres, men at der skal en ny gulvkonstruktion til for at udbedre gulvet.

Kort efter byggesagkyndiges vurdering, onsdag den 9. oktober, har vi fået endnu en afvisning fra Domus Forsikring, til trods for Ankenævnets tidligere afgørelse, og den byggesagkyndiges vurdering af at gulvet ikke kan udbedres. Domus forsikring agter simpelthen ikke at yde den erstatning de har pligt til, men bagatelliserer vores problem og mener ikke at gulvets skader er tilstrækkelige for erstatning. Kan det virkelig være sandt at vi endnu engang må igennem denne diskussion, og at vores forsikring blankt kan afvise vores erstatningskrav?"

På denne baggrund genoptog nævnet sagen. Klageren har i klageskema af 27/10 2024 bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Denne nye ankenævns sag bør betragtes som en fortsættelse af tidligere ankenævns sag med sagsnummer: 100655 der blev afgjort den 20-03-2024. I den tidligere ankenævns sag kan findes

fuld kontekst samt detaljer, som jeg forventer at ankenævnet har adgang til – alternativt må Ankenævnet endeligt give mig besked, og jeg vil formidle information på ny. Kort fortalt omhandler det vores gulve i et Myresjöhus, der har lunger/sætninger og fjedringer. I den tidligere ankenævns sag, fandt ankenævnet at jeg som forsikringstager og forsikringsselskabet Domus skulle finde en uvildig byggesagkyndig, der kunne vurdere om gulvet i vores hus kunne udbedres. Vi har nu i fællesskab fundet en byggesagkyndig, [byggesagkyndig], der har inspiceret gulvene i vores hus. [byggesagkyndig] er uddannet bygningsingeniør og specialist i trægulve. Mere kan læses om ham her, i tilfælde af, at det skulle være relevant:

[link]

I forbindelse med inspektionen, har vi skåret gulvet op, for at vurdere gulvets opbygning, og han har desuden fået adgang til de oprindelige byggetegninger over vores hus. Ydermere foretog han punktmålinger af gulvets lunger og fjedringer ved hjælp af et 2-meters retholdt, med og uden en 80 kgs belastning. På baggrund af dette, skrev han rapporten ... (bemærk at _V3 er den nyeste version, der inkluderer svar på opfølgende spørgsmål fra mig og Domus Forsikring). Her i rapporten konkluderede han at det ikke var muligt at reparere gulvet på grund af den særlige måde man har bygget gulve op i Myresjöhuse – nemlig ved at lægge gulvet på gulvpap, hvorefter hele gulvet bæres kun af lecanødder, der desværre har en tendens til at knuses og forskubbes, hvilket giver anledning til skævheder i gulvet. Under lecanødderne ligger beton, derefter grus nederst.

Da [byggesagkyndigs] rapport målte flere store skævheder og da den konkluderede at gulvet ikke kunne repareres pga. dets opbygning, genoptog vi dialogen med Domus Forsikring, som derefter nægtede at yde en forsikringsudbetaling på trods af, at gulvet ikke kan repareres. De mener at de eneste de har været forpligtet til, har været at finde en byggesagkyndig, og at gulvets skader i øvrigt er forventeligt for et gulv af den alder. Vi mener at det ikke er sådan Ankenævnets tidligere kendelse bør forstås, og at Domus Forsikring forsøger at snige sig uden om en udbetaling. Vi stiller spørgsmålstejn ved Domus' vurdering af hvad der er forventeligt eller ej for et ældre gulv. Sagsbehandler [navn] er cand. Jur., og har så vidt vides ingen byggeteknisk baggrund. Netop derfor har vi henvendt os til [byggesagkyndig] for en ekstra kommentar på gulvets tilstand for at høre om det er forventeligt for et gulv af den alder. I [byggesagkyndig] rapport, version 3 (der er den nyeste, fremsendt 22.10.2024), benævner han specifikt i bunden af rapporten, at gulvet er mere skadet end forventet, og at hans uvildige vurdering som byggesagkyndig, og som han læser forsikringsbetingelserne, vil en erstatning være på sin plads. Vi ønsker derfor at Ankenævnet på ny vurderer denne sag, og tager de nye informationer med i betragtning. Vi søger fuld forsikringsudbetaling til en ny gulvopbygning som strøgulvsløsning, som vi mener vi er berettiget til. Vi agter at indhente tilbud fra håndværkere, for at få en nøjagtig pris på hvad dette vil koste.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker fuld dækning til ny gulvkonstruktion."

Selskabet har den 12/12 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"I anledning af den fremkomne rapport fra [byggesagkyndig] skal undertegnede på vegne af Domus Forsikring A/S, i det følgende benævnt Domus Forsikring, supplerende bemærke følgende:

Der er tale om en ejendom fra 1968, og de af sagen omhandlede gulve har d.d. en alder på ca. 56 år.

Gulvenes maksimale levetid er 70 år, og de har således max. en restlevetid på ca. 14 år.

Klagerne overtog ejendommen den 18. juli 2022 og anmeldte det af sagen omhandlede forhold 9 måneder efter overtagelsen.

Klagerne anførte i anmeldelsen, at de første gang konstaterede, at gulvet var begyndt at gynge, ca. 6 måneder efter overtagelsen, efter at de selv havde foretaget en afslibning af gulvene.

Det må således lægges til grund, at der på overtagelsestidspunktet ikke var gener ved brug af gulvene, herunder at det var muligt for klagerne at møblere huset og bebo dette i mere end 6 måneder, før de efter at have foretaget afslibning af gulvene konstaterede, at gulvene enkelte steder var fjedrende.

Ved vurderingen af, hvorvidt det konstaterede går ud over, hvad klagerne måtte kunne forvente ved et gulv, der nu har en alder på ca. 56 år, og på overtagelsestidspunktet havde en alder på ca. 54 år, bemærkes, at salgsoptillingen (bilag A) beskrev villaen som trængende til et 'såkaldt generationsløft'.

Klagerne måtte med andre ord, dels som følge af gulvenes alder, dels som følge af beskrivelsen i salgsoptillingen, forvente at skulle afholde vedligeholdelsesudgifter i et ikke ubetydeligt omfang, hvis man ville bringe ejendommen op på et nutidigt niveau, herunder med hensyn til de på daværende tidspunkt 54 år gamle gulve.

Med hensyn til de af [byggesagkyndiges] faktisk registrerede forhold bemærkes, at [byggesagkyndig] ikke forholder sig til, hvorvidt forholdene var til stede ved overtagelsen af ejendommen i juli 2022.

Grundlæggende er det en betingelse for, at skadesbegrebet er opfyldt, at der pr. overtagelsesdagen bestod skade eller nærliggende risiko for skade, således som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne, og det forhold, at gulvene flere år efter overtagelsesdagen enkelte steder er registreret med punktvis fjedring, der måtte overstige, hvad man må betragte som almindelige brugsmæssige gener, indebærer ikke, at der pr. overtagelsesdagen forelå en retlig relevant skade.

[byggesagkyndig] har generelt målt, hvad der svarer til normal eller lidt forhøjet fjedring på gulve, der d.d. er 56 år gamle, og som er afslebet, hvilket [byggesagkyndig] selv noterer i notatet.

Der er 2 områder, hvor [byggesagkyndig] vurderer, at fjedringen er stor; den største er i entréen lige ved døren, hvilket er et område af gulvet, der naturligt er betrådt allermest over tid, og hvor det konstaterede derfor må betragtes som forventeligt.

Et par steder, hvor der er bløde punkter, er, hvor man har åbnet op og kunnet konstatere en luftspalte på max. 20-25 mm, hvor gulvet ikke var fuldt understøttet, før der igen er understøtning af Leca-nødder.

Der er ikke registreret brudskader, og der er ikke noget, der sandsynliggør, at der pr. overtagelsesdagen i juli 2022 var nærliggende risiko for brudskader på gulvene, henset til at luftspalten alene er på 20-25 mm.

Ses på forholdene registreret langs vægge, fremgår af rapporten, at der er registreret 'sætninger' på 8-15 mm over 2 meter sket over de seneste 56 år, hvilket må antages at være inden for det forventelige.

[byggesagkyndig] har registreret 'sætninger' langs vægge på mellem 4-15 mm sket over de seneste 56 år, hvilket er helt forventeligt.

Det registrerede går således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke ud over, hvad man må forvente ved køb af en ejendom, der trænger til et 'generationsløft' – og hvor gulvene på overtagelsesdagen var 54 år gamle, og levetiden stod foran et udløb.

Domus Forsikring fastholder således, at der pr. overtagelsesdagen ikke forelå retlig relevante skader.

...

Er Ankenævnet for Forsikring af den opfattelse, at der pr. overtagelsesdagen forelå retlig relevante skader, gøres det på vegne af Domus Forsikring gældende, at dette alene kan have relation til de steder, hvor [byggesagkyndig] har registreret punktvis eftergivenhed, der overstiger det forventelige henset til gulvenes alder, hvilket efter Domus Forsikrings opfattelse max. kan vedrøre gulvet i gangen, hvor der er målt en større/stor fjedring."

Klageren har i brev af 16/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I dette brev vil jeg forsøge at svare så direkte på [selskabets] brev som muligt, da mange af hans punkter er diskuteret i den tidligere ankenævns sag, 100655, vedrørende samme skade, og derfor trivielle.

Uddrag fra hans brev er farvet med rød skrift og i kursiv, mine svar er i sort skrift.

'...Gulvenes maksimale levetid er 70 år, og de har således max. en restlevetid på ca. 14 år. Klagerne overtog ejendommen den 18. juli 2022 og anmeldte det af sagen omhandlede forhold 9 måneder efter overtagelsen.'

Klagerne anførte i anmeldelsen, at de første gang konstaterede, at gulvet var begyndt at gynge, ca. 6 måneder efter overtagelsen, efter at de selv havde foretaget en afslibning af gulvene. Det må således lægges til grund, at der på overtagelsestidspunktet ikke var gener ved brug af gulvene, herunder at det var muligt for klagerne at møblere huset og bo i mere end 6 måneder, før de efter at have foretaget afslibning af gulvene konstaterede, at gulvene enkelte steder var fjedrende...'

- En restlevetid på 14 år er lang tid og kan betragtes som en hel families ophold i huset, før et eventuelt videresalg.

- [selskabet] nævner ydermere at vi fejlmelder skaden til vores forsikring efter 6 måneder og insinuerer at dette skulle være lang tid. Denne pointe har vi tidligere diskuteret i ankesag 100655, hvor jeg pointerede at 6 måneder er ganske kort tid når man er ny husejer og ... Derfor afviser vi, at vi ikke har oplevet gener ved at bo i huset og leve med gulvet før vi anmeldte skaden. Vi har jo netop købt en 5-årig ejerskifteforsikring for at være dækket i alle 5 år, og vi afviser derfor [selskabets] påstand om at gulvet ikke har været til gene, og at gulvet og dets skader kan bagatelliseres – for det kan det ikke.

'...Ved vurderingen af, hvorvidt det konstaterede går ud over, hvad klagerne måtte kunne forvente

ved et gulv, der nu har en alder på ca. 56 år, og på overtagelses-tidspunktet havde en alder på ca. 54 år, bemærkes, at salgsoptillingen (bilag A) beskrev villaen som trængende til et 'såkaldt generationsløft'.

Klagerne måtte med andre ord, dels som følge af gulvenes alder, dels som følge af beskrivelsen i salgsoptillingen, forvente at skulle afholde vedligeholdelsesudgifter i et ikke ubetydeligt omfang, hvis man ville bringe ejendommen op på et nutidigt niveau, herunder med hensyn til de på daværende tidspunkt 54 år gamle gulve....'

- Købet af en ejerskifteforsikring er jo netop beskyttelsen af forsikringstager mod uforudsete/skjulte skader eller forhold ved bygningen, der kan give skader. Gulvenes alder synes komplet irrelevant i denne sag.

Gulvenes tilstand var ikke beskrevet i ejerskifteforsikringen. Vi henviser til punkt 6.1 i Bilag A, ejerskifteforsikringen, der beskriver at

- **'6. Hvilke forhold dækkes ikke**

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

Eftersom forholdet her ikke er beskrevet/klart forkert beskrevet, er skaden dækket af ejerskifteforsikringen 'Med hensyn til de af [byggesagkyndig] faktisk registrerede forhold bemærkes, at [byggesagkyndig] ikke forholder sig til, hvorvidt forholdene var til stede ved overtagelsen af ejendommen i juli 2022.

Grundlæggende er det en betingelse for, at skadesbegrebet er opfyldt, at der pr. overtagelsesdagen

bestod skade eller nærliggende risiko for skade, således som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne, og det forhold, at gulvene flere år efter overtagelsesdagen enkelte steder er registreret med punktvis fjedringer, der måtte overstige, hvad man må betragte som almindelige brugsmæssige gener, indebærer ikke, at der pr. overtagelsesdagen forelå en retlig relevant skade.'

- Skadesbegrebet er opfyldt da skaderne blev indmeldt til Domus blot 6 måneder efter overtagelse.

- Den primære årsag til at omfanget af skaderne først måles i 2024, er at Domus Forsikring har slyttet vores sag og undladt at svare på vores e-mails og i sagerne i Ankenævnet. Dette har forsinket processen gevaldigt.

- Vi henviser desuden til Bilag C hvor Domus Forsikrings egen taksator, ..., selv skriver 'Årsag er at huset er et Myresøhus hvor gulve er lagt på leca nødder i hele huset, det er normalt for Myresøhuse at med tiden kommer der ganglinjer og gulv blive bløde forskellig steder.' og han bekræfter dermed at skaderne er omfattende og forekommer i hele huset, hvilket yderligere understøtter at skaden har været til stede ved allerede ved taksatorbesøg. Han bekræfter desuden at det er unikt for Myresjö huse og altså ikke forventeligt pga. Alder, men pga. At det er et Myresjö hus. Skadesbegrebet er derfor opfyldt.

'[byggesagkyndig] har generelt målt, hvad der svarer til normal eller lidt forhøjet fjedring på gulve, der d.d. er 56 år gamle, og som er afslebet, hvilket [byggesagkyndig] selv noterer i notatet. Der er 2 områder, hvor [byggesagkyndig] vurderer, at fjedringen er stor; den største er i entréen lige ved døren, hvilket er et område af gulvet, der naturligt er betrådt allermest over tid, og hvor det konstaterede derfor må betragtes som forventeligt.

Et par steder, hvor der er bløde punkter, er, hvor man har åbnet op og kunnet konstatere en luftspalte på max. 20-25 mm, hvor gulvet ikke var fuldt understøttet, før der igen er understøtning af Leca-nødder.'

- [byggesagkyndig] foretager punktmålinger rundt omkring i huset, da man ikke kan måle samtlige flader på gulvet. Vi vil pointere (igen) at man må kunne forvente af et gulv at det er plant og fast, og dermed at det ikke gynger når man træder på det. Det er vores ikke, der er derimod nedbøjninger med 'Meget stor fjedring'. Fjedringerne gør at parketstave bliver løse og falder af, og giver dermed yderligere skade til gulvet.
- [byggesagkyndig] pointerer at gulvopbygningen ikke er tidstypisk for 60'ere huse generelt, og at opbygningen på lecakugler er direkte årsag til fjedringerne og nedbøjningerne.
- [byggesagkyndig] pointerer at gulvets skader er over det forventelige af et gulv af den alder og skriver på side 19/19 i rapporten: 'gulvets aktuelle sætninger og fjedring er så store, at de nedsætter husets værdi og brugbarhed (funktionsdygtighed/rystelser ved møblering), **også set i forhold til husets alder**'
- 'Hvis der havde været tale om en strøpbygget gulvløsning, ville de sætninger der aktuelt er registreret, fortsat kunne være oprettet vha. gulv-jacks og partiel udskiftning af gulve.'

'Der er ikke registreret brudskader, og der er ikke noget, der sandsynliggør, at der pr. overtagelsesdagen i juli 2022 var nærliggende risiko for brudskader på gulvene, henset til at luftspalten alene er på 20-25 mm.

Ses på forholdene registreret langs vægge, fremgår af rapporten, at der er registreret 'sætninger' på 8-15 mm over 2 meter sket over de seneste 56 år, hvilket må antages at være inden for det forventelige.'

- Der er brudskader på gulvet i form af at egetræslamellerne ikke kan sidde fast og hopper af, da undergulvet er ustabil. Dette er dokumenteret af Domus' forsikrings egen taksator i Bilag D.
- [Byggesagkyndig], en specialist i gulvopbygninger med trægulve, skriver præcist at det ikke er forventeligt. Vi afviser derfor [selskabets] påstand om at gulvets sætninger er forventelige og må stole på bygningssagkyndige i stedet.

'[byggesagkyndig] har registreret 'sætninger' langs vægge på mellem 4-15 mm sket over de seneste 56 år, hvilket er helt forventeligt.

Det registrerede går således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke ud over, hvad man må forvente

ved køb af en ejendom, der trænger til et 'generationsløft'.

- Igen må vi henvise til byggesagkyndigs rapport, der skriver: 'Men når der måles værdier, der i middel er 3-4 gange større, så overstiger de efter min bedste vurdering klart grænsen for hvad der var acceptabelt, dengang da huset blev opført.'
- Han skriver ydermere: 'Selvom nutidens rethedskrav til et gulv på ± 2 mm på 2 meter retskinne ikke var gældende på tidspunktet for huset opførsel, så er det min vurdering, at gulvets aktuelle sætninger og fjedring er så store, at de nedsætter husets værdi og brugbarhed (funktionsdygtighed/rystelser ved møblering), også set i forhold til husets alder.'
- Det er altså tydeligt at gulvets sætninger både overstiger datidens og nutidens krav, og at gulvets sætninger/fjedringer nedsætter husets værdi markant, og at de er større end hvad der ellers kan forventes af gulve af den alder.
- Dette skyldes den særegne gulvopbygning.

Er Ankenævnet for Forsikring af den opfattelse, at der pr. overtagelsesdagen forelå retlig relevante

skader, gøres det på vegne af Domus Forsikring gældende, at dette alene kan have relation til de steder, hvor [byggesagkyndig] har registreret punktvist eftergivenhed, der overstiger det forventelige henset til gulvenes alder, hvilket efter Domus Forsikrings opfattelse max. kan vedrøre gulvet i gangen, hvor der er målt en større/stor fjedring.

- Her må vi henvise til vores forsikringspolice, hvor der klart står i punkt 4.1:

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

Eftersom hele gulvets opbygning, som er speciel for Myresjö huse (og aldeles suboptimal) er årsag til skaderne, er det selvfølgelig ikke tilstrækkeligt kun at dække delvis reparation af gulvene. Her er gulvets opbygning de fysiske forhold der giver anledning til skaderne (lunker og fjedringer).

- Desuden må vi henvise til [byggesagkyndig] Rapport, side 3/19, hvor han skriver '... efter min bedste faglige vurdering reelt ikke muligt at foretage nogen reparation af gulvene, der kan rette op på de registrerede permanente sætninger og deformationer ved belastning. I stedet må parterne se ind i en løsning, hvor der må etableres en helt ny gulvkonstruktion.'

- Eftersom gulvet ikke kan repareres, men at der må en ny gulvkonstruktion til, afviser vi derfor at Domus kun skulle være erstatningspligtig for en del af gulvet.

Vi fastholder derfor vores krav på ny gulvopbygning i hele huset da

a) forsikringspolice pkt. 4.1 specifikt beskriver at 'fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger' dækkes, og her er hele gulvet jo de fysiske forhold, og

b) at gulvet ikke kan repareres helt eller delvist jf. Rapporten fra [byggesagkyndig].

Vi vil yderligere gøre opmærksomme på tidligere ankesag, 65256, der også omhandlede et Myresjö hus, og hvor tilsvarende gulvnedbøjninger som vores blev målt. Her fik klager medhold, og nævnet fandt at skadesbegrebet var opfyldt. Nævnet fandt at forsikringen skulle anerkende den anmeldte skade og yde forsikringsdækning herfor.

Vi fastholder derfor vores krav på fuld erstatning til ny gulvopbygning, samt alle følger heraf, jf. Forsikringspolice (opmagasinering af møbler, genhusning etc)."

Selskabet har i brev af 3/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Såfremt Ankenævnet for Forsikring er af den opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget forhold, fastholder indklagede at dette udelukkende angår gulvet i gangen.

Derudover ses tilbuddet ikke at være foreneligt med forsikringsbetingelserne, hvortil bemærkes, at selskabet udelukkende kan forpligtes at betale erstatning for, hvad det vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og med fradrag af det i afskrivningstabellerne bestemte."

Sekretariatet har modtaget klagerens brev af 14/1 2025 og selskabets brev af 4/2 2025.

Ankenævnet for Forsikring

10.

102491

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 9/5 2022:

"

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse

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

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

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

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

...

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

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

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

...

SKADER INDE I BEBOELSE

...

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

"

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 25/5 2023:

**"2. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse
Anmeldelse fra kunde:**

Ankenævnet for Forsikring

11.

102491

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

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

Anmærkninger:

Tilstandsrapport:

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse

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

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

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

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

Carport/Udhus

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

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

BEBØELSE - Stueplan - Stue

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

Gulv er nævnt i punkt 11 + 13.

Police: Ingen forbehold vedr. det anmeldte forhold.

Taksatorbeskrivelse:

3. Årsag og omfang

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

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

Gulvene er normale for et Myresøhus

4. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden:

Skadebehandler kontakter kunden omkring det videre forløb."

Af rapporter fra den af parterne i fællesskab udpegede byggesagkyndige af 16/9 2024, 2/10 2024 og 22/10 2024 fremgår bl.a.:

"Rekvireret via Gulvbranchen, har undertegnede som uvildig gulvrådgiver efter aftale foretaget en undersøgelse af trægulvene i ejendommen på ovennævnte adresse, efter registrering af nogle bløde punkter over gulvfladen i dette Myresøhus på i alt 151m², opført i 1968.

Formålet med undersøgelse har alene været at vurdere hvorledes forholdene kan udbedres, herunder om der kan ske reparation af det eksisterende gulv, eller om der skal etableres ny gulvkonstruktion.

Undersøgelserne, inkl. partielle indgreb med optagning af gulv, blev udført torsdag d. 8/8-2024.

Til stede:

Bygherre: [klageren]

Gulvrådgiver: [byggesagkyndig]

Registrering af gulvsystem:

Gulvet er 20mm lamelfletparket i Eg, monteret svømmende på underlag af plastplade, bitumen papir og tynd blødepap-plade, udlagt direkte på isolerende lag af ca. 100mm løse leca-nødder. Opbygningen modsvarer således beskrivelsen i Byggetilladelsen af 1968, side 50.

Målemetode til bedømmelse af sætninger / deformationer:

Nutidens krav til gulves rethed og fjedring kan ikke anvendes til bedømmelse af gulve i et hus, opført i 1968. Men retholt som måleudstyr kan benyttes!

Som målemetode til vurdering af gulvenes aktuelle deformationer er således anvendt et **2m retholt**, hvor først nedbøjningen af gulvet i ubelastet tilstand er registreret (læs: den permanente sætning) og efterfølgende er nedbøjningen af gulvet, nu med en person på ca. 80kg stående på gulvet ved retholtet, registreret. Forskellen mellem de to målinger er således gulvets deformation ved en belastning på 80kg.

Valg af målepunkter:

Efter gang på gulvene blev der udvalgt tre steder, hvor gulvbelægningen forsigtigt blev skåret op med rundsav, i felter på ca. 350x350mm. (I de to steder var der tydelig fjedring i gulvet ved tråd inden udtag). Ligeledes ved der målt i tre andre punkter, uden prøveudtag, men hvor gulvene også var fjedrende.

...

Ankenævnet for Forsikring

13.

102491

- 1) Punkt registreret i tilstandsrapport – lamelsvigt - vestvendt i stuen. Stedet omtalt i tilstandsrapport
- 2) Punkt/udtag valgt – blødt punkt nordvestvendt i stuen.
- 3) Punkt i gang – blødt punkt – i ganglinje i husets midte.
- 4) Punkt/udtag i værelse – mindre blødt – sydøstvendt.
- 5) Punkt/udtag i værelse – blødt punkt – sydvestvendt.
- 6) Punkt i gang – blødt punkt – i ganglinje centralt i huset.

Målinger:

Der henvises til billeder indsat som bilag, med reference til de på plantegningen registrerede punkter, 1 til 6.

Pkt.	Nedbøjning, ubelastet = permanent sætning (mm).	Nedbøjning, 80kg belastning (mm).	Fjedring, deformation v. 80kg (mm).	Kommentarer
1	6	8	2	Normal fjedring
2	7-8	11-12	4	Stor fjedrende
3	8	14	6	Meget stor fjedring
4	4	6	2	Normal fjedring ¹
5	7	10	3	Lidt forhøjet fjedring
6	6-7	9	2-3	Lidt forhøjet fjedring ²

Tabel 1

- 1) Gulvet (pkt. 4) har langs facaderne sat sig med 12-13mm, der ses som fuger under fodlisterne.
- 2) Gulvet (pkt. 6) er placeret ganglinjen i gangen, men udbredelse af deformationen er stor.

Mulig afhjælpning af aktuelle skadesbillede

Med Myresjøhusets gulvkonstruktionsopbygning, hvor de svømmende lamelparketgulve er monteret direkte på et lag af løst udlagte leca-nødder, med kun plast og pap mellemlag, er det efter min bedste faglige vurdering reelt ikke muligt at foretage nogen reparation af gulvene, der kan rette op på de registrerede permanente sætninger og deformationer ved belastning.

I stedet må parterne se ind i en løsning, hvor der må etableres en helt ny gulvkonstruktion.

På bolius.dk kan man via dette link se en beskrivelse af, hvordan en sådan renovering skal udføres, under overskriften 'Etablering af nyt terrændæk':

[link]

Arbejdsprocessens hovedpunkter ses herunder:

1. De eksisterende gulve fjernes.
2. Betonpladen brydes i stykker
3. Der graves ud.
4. Et kapillarbrydende lag etableres.
5. Der isoleres med trykfast isolering
6. En nyt radontæt betonplade støbes.
7. Fugt-/dampspærre udlægges.
8. Gulvbelægning – typisk svømmende.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

102491

Økonomi:

I samme artikel ses et omkostningsestimat for løsningen:

Etablering af terrændæk med udgravning, 320 mm isolering, ny støbt betonplade og til sidst et nyt parketgulv. Pris: Ca. 3.000-3.500 kr. pr. kvadratmeter inkl. moms. Ønskes der gulvvarme, stiger prisen med ca. 1.000-1.500 kr. pr. kvadratmeter.

...

Billeder af diverse målepunkter – med målinger/kommentarer.

Punkt 1 området i stuen med lamelslip, som er nævnt i Tilstandsrapporten.

...

Der ses partiel delaminering af enkelt lamelstave i dette punkt. Gulvet har her en sætning (krumning) på 8mm over 2meter, heraf 2mm eftergivelse/fjedring.

...

Samlet deformation viser 10mm luft under retholt med 2mm ben. Dvs. 8mm nedbøjning over 2meter.

...

Punkt 2 – i stuen:

Et meget fjedrende punkt registreret i stuen – i modsat ende i forhold til punkt 1.

...

Billedet viser positionen for prøveoptag. (2)

...

Krumning/nedbøjning under retholdt i punkt 2 i ubelastet tilstand er 7-8mm.

...

I punkt 2 kunne der under lamelgulvet registreres ca. 20-25mm luft, hvor gulvet ikke var understøttet.

...

Punkt 3 – gangareal mod værelser

Punktet blev identificeret som målepunkt da gulvet var meget fjedrende netop her – i en ganglinje.

...

Over 2 meter – målt skråt på tværs af gangen, blev gulvets deformation (uden belastning = permanente sætning) målt til 8mm.

...

Ved en belastning på ca. 80kg, kunne der registreres en samlet nedbøjning på 14mm, dvs. gulvet deformation ved belastning bliver 14-8 = 6mm.

...

Punkt 4 - værelse:

...

I punkt 4 blev der registreret et jævnt stabilt gulv inden opskæring. Blot valgt som reference til mere fjedrende punkter. Leca-nødderne leverer næsten fuld understøtning af gulvet, men gulvet har alligevel sat sig langs vægge med på til 15mm.

...

Sætning af gulv under fodliste på 13mm mod vestvendt facade (4). Væv/malerarbejde under fodlisten viser at sætningen i gulvet ikke er ny, men må have været der længe.

...

Sætning af gulv under fodliste på 12mm mod sydvendt gavl (4). Tapetkanten over fodlisten indikerer at sætningen i gulvet ikke er ny, men at den har været der længe.

Punkt 5

I værelset blev det udtaget prøve grundet registrering af større fjedring inden.

...

Billedet viser prøveudtag + retholtets placering.

...

I ubelastet tilstand er gulvets nedbøjning ca. 7mm (sætning).

...

Fjedringen ved belastning måles til ca. 10mm. Dvs. deformationen i punkt 5 er således 10-7mm = 3mm.

...

Punkt 6

Placeret i gangarealet – indenfor hoveddøren, blev dette punkt valgt / målt, da gangarealet her generelt virker blødt/levende med en større udbredelse af deformation/ bevægelighed ved gang.

...

Retholt udlagt i gangen.

...

Gulvets nedbøjning i ubelastet blev målt til 6,5mm.

...

Ved en belastning på ca. 80kg blev den samlede nedbøjning 9mm. Fjedringen er således begrænset til 2,5mm her.

Afklarende spørgsmål fremsendt af [selskabet], den 17/9- 2024:

...

A - I notatet nævner du, at pkt. 1 og pkt. 4 på plantegningen (område i stue og ét værelse), at der er normalt fjedrende gulv. Skal det forstås således, at gulvet i lige de to områder ikke fjedre mere end forventeligt af gulvets alder, dog er der en sætning langs væggen i værelset, på 12 – 13 mm?

B - Du har konkluderet, at det ikke er muligt at reparere gulve, men at der skal etableres en helt ny gulvkonstruktion – jeg kan dog ikke tydeligt læse mig frem til, hvad der gør, at du vurderer dette. Det kan være at jeg ikke lige læse dit notat som det skal. Kan du blot lige uddybe det – tak ?

C - Du refererer til en helt ny terrændækskonstruktion efter helt nye krav. Hvad er helt præcist årsagen til at du henviser til en helt ny terrændækskonstruktion? – kan en mulig udbedring ikke også være:

1. Montering af et nyt fuldlimet lamelparketgulv oven på det eksisterende gulv. Denne udbedringsmetode af gulve, med de defekter der ses af dit notat, vil give stabile – ikke eftergiveligende – gulve,

da tykkelsen af gulvene forøges.

2. Udskiftning til en strøgulvskonstruktion.

Besvarelse af spørgsmål:

Ad A:

Deformationerne i tabel 1 er opdelt i permanent sætninger, hhv. samlet nedbøjning ved en belastning på 80kg. Differensen mellem de to målinger er således fjedringen ved en belastning på de 80kg.

Når der står 'Normal fjedring' i punkt 1 hhv. 4, skyldes det at fjedringen er på 2mm, og derfor normal. Selvom krav til fjedring ikke var beskrevet noget sted i faglitteraturen på tidspunktet for husets oprindelse, så er det vurderingen at netop krav til fjedringen har været på samme niveau. Det skyldes at en større fjedring ville have givet problemer med 'levende' møbler ved gang, hvilket næppe ville have været accepteret.

Ang. sætningen, så er denne registreret med et 2meter retholt, og viser således hvor meget gulvet bøjer ned indenfor 2meter. Dette er et billede på hvilken deformation gulvkonstruktionen over tid har sat sig med, siden husets opførsel. Rethedskravet i dag hedder +/- 2mm, men var ikke gældende ved opførslen. Men når der måles værdier, der i middel er 3-4 gange større, så overstiger de efter min bedste vurdering klart grænsen for hvad der var acceptabelt, dengang da huset blev opført.

Den nævnte sætning på 12-13mm er langs 2 vægge i rum 4. Altså afstanden fra fodlisten og ned til gulvet.

Ad B:

Uddybning vedr. min konklusion om at gulvene ikke kan repareres, men må udskiftes:

Min konklusion sker ud fra en gulvfaglig og fugtteknisk vurdering:

- Hvis man tænker sig at gulvet skulle repareres, ville man som udgangspunkt først injicere et flydende medie ned mellem lega-laget og plast/pad-laget. I denne proces vil det ikke være muligt at rette eller løfte gulvet, men kun stabilisere det i de punkter, hvor der kan registreres luft/fjedring i gulvet. Herefter ville man stå med en stabiliseret gulvflade. I denne løsning ikke vurderet på om fugtspærringen er reetableret efter injicering/boring gennem fugtspærren. Gulvets permanente sætninger vil fortsat være uændret, jf. værdierne i tabel 1.

For at kunne fuldlime et nyt lamelparketgulv oven på, vil det kræve en opretning af eksisterende gulvoverflade ved hjælp af flydespartel. (Man kan ikke tænke sig et scenarie hvor gulvet ikke først afrettes!) Dette er en teknik der anvendes på fx gamle fyrretræsbrædder, men for at undgå problemer med at det eksisterende gulv fugtpåvirkes af spartelmassen, vil der skulle lægges en membran (PE-folie ind) ind oven på, hvilket man ikke må, når der i forvejen er en PE-folie længere nede i konstruktionen. Løsningen ville i øvrigt afstedkomme den markant ændring af gulvkoten i huset, hvis den teoretisk blev gennemført!

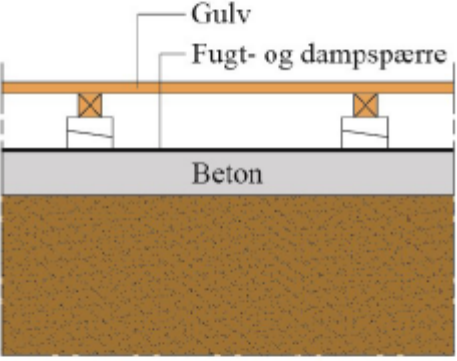
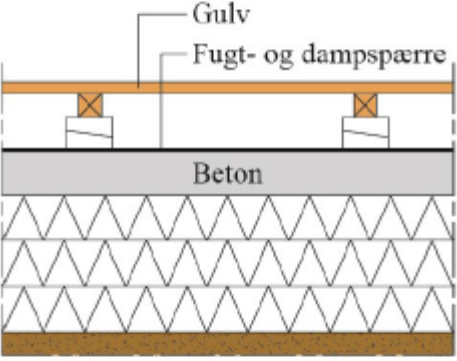
Ad C:

Det er rigtigt at den nævnte terrændæksløsning svarer til den metode man ville vælge, dersom klaplager fjernes der udgraves og fyldes op med polystyren + ny betonplade. Det er rigtigt at der findes en hybridløsning, hvor eksisterende gulvkonstruktion fjernes ned til eksisterende klaplag, hvorefter der etableres en ny strøgulvsløsning, opklodset vha. kiler, med belægning af 22mm parketbrædder, og med 50-75mm isolering udlagt på fugtspærren. I bygningsreglementet kapitel 11 ses løsningen på side 27. Der er indsat herunder

Ankenævnet for Forsikring

18.

102491

Terrændæk med/uden gulvvarme	
Hvornår er efterisolering <u>ikke</u> rentabelt? Hvis den eksisterende konstruktion er isoleret , er det normalt ikke rentabelt at efterisolere. Det er ikke nødvendigt at gennemføre en rentabilitetsberegning.	Hvornår <u>er</u> det rentabelt at efterisolere? Hvis betondækket brydes op, er der tale om Udskiftning af en bygningsdel og der skal efterisoleres uanset rentabilitet. Hvad skal der efterisoleres til? Der skal efterisoleres op til mindst 300 mm svarende til en U-værdi på maksimalt 0,10 W/m ² K.
 Uisoleret	 Samlet isolering 300 mm
FØR	EFTER
Hvis der ikke kan efterisoleres til 300 mm Der kan være byggetekniske årsager til at der ikke kan efterisoleres til 300 mm, som fx fundamentsdybde eller rørføringer.	Bemærkninger ✓ Den praktisk mulige isoleringstykkelse vil i ældre huse ofte svare til fundamentets dybde.

[link]

Løsningen modsvarer faktisk man af de løsninger, som andre typehusfirmaer anvendte tilbage i 1960'erne.

Løsningen vil sikre at gulvets nuværende deformationer afhjælpes, samtidig med at der etableres en løsning med samme isoleringsmængde som i eksisterende.

Løsningen indeholder følgende arbejder:

- 1) Bortskaffelse af eksisterende gulve inkl. fodlister og 100mm lega-nødder. Indvendige døre samt fast inventar som køkken + indvendige skabe skal afmonteres!
- 2) Levering + montering af ny PE-folie, strøer nivelleret vha. kiler, 75mm isolering.

- 3) Levering + montering af nyt 22mm lamelparketbræt (selvbærende).
- 4) Indvendige døre samt fast inventar som køkken + indvendige skabe skal genmonteres!
- 5) Levering + montering af nye fodlister + malerarbejde.

Økonomisk overslag / ca. priser for nævnte ydelser, inkl. moms:

Afmontering af inventar og døre: 60-70,- /m²

Bortskaffelse af gulv + lega-nødder: 250,- /m²

Nye strøer + PE-folie på eks. betonplade: 200,- /m²

Isolering – 75mm: 180-200,- /m²

Gulvbelægning, inkl. montage: 1.250,- /m² (Flere små rum)

Genmontering af inventar + døre: 80-90,- /m²

Nye fodlister: 200,- /m

Ved ca. 130-140m², vurderes gulvudskiftningen at beløbe sig til ca. 2.000,- DKK/m²."

Af e-mail af 10/10 2024 fra byggesagkyndig fremgår bl.a.:

"Indledning:

Mit opdrag som uvildig sagkyndig har i denne sag været at vurdere hvorledes forholdene omkring gulvene kan udbedres, herunder om der kan ske en reparation af det eksisterende gulv, eller om der skal etableres ny gulvkonstruktion.

Vurdering:

Som det fremgår af min besvarelse, er det efter min bedste vurdering ikke muligt at afhjælpe forholdene vha. reparationer i eksisterende gulv. Videre er det heller ikke muligt at udlægge fx et nyt svømmende gulv på eksisterende trægulv, uden en forudgående afretning med spartelmasse (grundet gulvets sætninger), men dette er ikke muligt at udføre af fugttekniske årsager.

Etablering af en ny gulvkonstruktion i form af et strøgulv, beskrevet og prismæssigt estimeret på side 16-17, er derfor den referenceløsning, der også på husets opførelstidspunkt var en standard løsning (normalt forekommende).

Vurdering af fjedring og sætninger (Ad A s. 14)

Når der står 'Normal fjedring' i punkt 1 hhv. 4, skyldes det at fjedringen er på 2mm, og derfor normal. Selvom krav til fjedring ikke var beskrevet noget sted i faglitteraturen på tidspunktet for husets oprindelse, så er det vurderingen at netop krav til fjedringen har været på samme niveau. Det skyldes at en større fjedring ville have givet problemer med 'levende' møbler ved gang, hvilket næppe ville have været accepteret.

Ang. sætningen, så er denne registreret med et 2meter retholt, og viser således hvor meget gulvet bøjer ned indenfor 2meter. Dette er et billede på hvilken deformation gulvkonstruktionen over tid har sat sig med, siden husets opførelse. Rethedskravet i dag hedder +/- 2mm, men var ikke gældende ved opførelsen. Men når der måles værdier, der i middel er 3-4 gange større, så overstiger de efter min bedste vurdering klart grænsen for hvad der var acceptabelt, dengang da huset blev opført.

Selvom nutidens rethedskrav til et gulv på ± 2mm på 2 meter rets skinne ikke var gældende på tidspunktet for huset opførelse, så er det min vurdering, at gulvets aktuelle sætninger og fjedring er så

Ankenævnet for Forsikring

20.

102491

store, at de nedsætter husets værdi og brugbarhed (funktionsdygtighed/rystelser ved møblering), også set i forhold til husets alder.

Hvis der havde været tale om en strøpbygget gulvløsning, ville de sætninger der aktuelt er registreret, fortsat kunne være oprettet vha. gulv-jacks og partiel udskiftning af gulve."

Af tilbud 6/12 2024 indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"

Vedr. renovering af gulv (til forsikringen)

Tilbuddet indeholder følgende:

Køkken nedtages til genmontering
Skabe i værelser nedtages og bortskaffes
Fodpaneler afmonteres og bortskaffes
Gulvet rives op og bortskaffes
Lega kugler suges ud og bortskaffes
Der isoleres med 50mm isolering
Der monteres lavet et nyt strø gulv
Der ligges nye Junkers lamel parket
Der monteres nye fodpaneler 14x65 hvidmalet
Køkkenet genmonteres
Opsætning af af nye skabe i værelserne (vi har ikke nogen skabe med i tilbuddet)
Der tages forbehold for fugt i betonen
Evt. maler, mure elektriker og VVS arbejde er ikke med i tilbuddet

Materialer	15.200,00 DKK
JUNCKERS 22 MM MASSIV BØG PARKET HARMONY LAKERET - 22X129X3700MM	67.210,00 DKK
Arbejds løn	95.680,00 DKK
Affaldsgebyr	2.500,00 DKK
Fjernelse af Lega kugler	12.480,00 DKK
Arbejds løn for opsætning af skabe i 3 værelser (overslag)	24.960,00 DKK

Ordresaldo	Moms 25%	Total
218.030,00 DKK	54.507,50 DKK	272.537,50 DKK

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brug-

barhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

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

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

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

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

...

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

...

19. Afskrivningstabeller

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af nedenstående afskrivningstabeller, jf. punkt 8.1.

De bygningsdele, der er omfattet af afskrivningstabellerne tabel A-M, kan findes på denne og efterfølgende sider. Det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem.

Først op listes en tabel, hvor der i venstre kolonne er angivet en række forskellige byggematerialer.

I højre kolonne kan ses hvilken af de efterfølgende afskrivningstabeller (A-M), der finder anvendelse for den enkelte bygningsdel.

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejds løn og materialer mv., som afskrivningen foretages på. Består en bygningsdel af et byggema-

Ankenævnet for Forsikring

22.

102491

teriale, der ikke er indeholdt i tabellen, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning.

Forsikringsvilkårenes tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettiget forhold. "

Det fremgår af tabel 1, at lameltræsgulve erstattes efter tabel E.

Af tabel E fremgår:

"

Tabel E	
<i>Alder indtil:</i>	<i>Erstatning:</i>
21 år	100 pct.
28 år	93 pct.
35 år	78 pct.
42 år	63 pct.
49 år	48 pct.
56 år	37 pct.
63 år	30 pct.
70 år	23 pct.
Mere end 70 år	20 pct. (lameltræsgulve dog 0 pct.)

"

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus (Myresjøhus) fra 1968. Gulvet er 20 mm lamelfletparket i eg monteret svømmende på underlag af plastplade, bitumen papir og tynd blødepapplade udlagt direkte på isolerende lag af ca. 100mm løse leca-nødder. Klageren overtog ejendommen den 18/7 2022 og anmeldte den 2/3 2023, at gulvet i ejendommen "er begyndt at 'gynge' flere steder, og så meget at der nogle steder er løse stave (gulvet er hollandsk fletparket)". Klageren anmeldte desuden, at gulvet både gængede i stue, gang og værelser.

Sagen er tidligere blevet behandlet under sagsnummer 100655, hvor nævnet fandt, at klageren havde antageliggjort, at gulvets konstruktion og de konstaterede forhold med bløde steder fordelt på hele gulvet samt løse stave kunne udgøre skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet fandt på denne baggrund, at selskabet skulle betale for en undersøgelse af, hvorledes forholdet kunne udbedres, herunder om der kunne ske reparation af det eksisterende gulv, eller om der skulle etableres ny gulvkonstruktion. Undersøgelsen skulle foretages af en bygningsagkyndig, som parterne i fællesskab udpegede. Selskabet skulle på baggrund af den byggesagkyndig-

diges rapport tage stilling til, i hvilket omfang der var dækning efter forsikringsbetingelserne. Selskabet skulle herefter realitetsbehandle sagen på baggrund af den indhentede rapport.

Parterne har efterfølgende i fællesskab indhentet en sagkyndig rapport fra en byggesagkyndig, der har konkluderet, at gulvet ikke kan repareres, men skal udskiftes. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at de registrerede forhold ikke afviger væsentligt fra tilsvarende gulve af samme alder, der er tæt på udløb af levetid.

Sagen er herefter genoptaget i nævnet på klagerens foranledning. Klageren har i den forbindelse anført, at "Da [byggesagkyndiges] rapport målte flere store skævheder og da den konkluderede at gulvet ikke kunne repareres pga. dets opbygning, genoptog vi dialogen med Domus Forsikring, som derefter nægtede at yde en forsikringsudbetaling på trods af, at gulvet ikke kan repareres. De mener at det eneste de har været forpligtet til, har været at finde en byggesagkyndig, og at gulvets skader i øvrigt er forventeligt for et gulv af den alder. Vi mener at det ikke er sådan Ankenævnets tidligere kendelse bør forstås, og at Domus Forsikring forsøger at snige sig uden om en udbetaling".

Klageren ønsker, at selskabet dækker udskiftning af gulvet til strøgulvsløsning i overensstemmelse med udbedringsanbefalingen i den sagkyndige rapport. Klageren har fremlagt tilbud af 6/12 2024 på 272.537,50 kr. for udskiftning til strøgulvskonstruktion i hele ejendommen. Klageren har anført, at den oprindelige gulvopbygning ifølge den byggesagkyndige ikke er tidstypisk for 60'ere huse generelt, og at gulvets skader er over det forventelige af et gulv af den alder. Klageren har anført, at han efter overtagelse af ejendommen opdagede, at gulvet gynger voldsomt i hele huset, der er lunger i gulvet, og det giver efter og føles blødt, når man træder på det. Stavene i parketgulvet går løse og ryger af. Han har anført, at gulvet allerede gængede ved overtagelsen og ikke først efter slibning. Han har anført, at gulvet gynger ved døråbninger og i ganglinjer, og desuden gynger i køkkenet, under vinylgulv, som aldrig har været slebet og lake-ret, hvilket indikerer, at det skyldes en forkert opbygning og ikke en letslibning. Klageren har anført, at taksator ved besigtigelsen oplyste, at slibelaget på gulvet var meget tykt, og at gulvet

formodentligt aldrig havde været slebet. Han har anført, at selskabets taksator ved besigtigelse erkendte, at skaden er markant og forekommer i samtlige rum, og at parketstavene ellers er i fin stand og tykkelse. Klageren har anført, at der er tale om en manglende bygningsdel, da gulvet ikke er bygget op på strøer, men lagt direkte på lecaugler. Klageren har anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er kun beskrevet, at gulvet gynger et enkelt sted i stuen, og han købte derfor huset i den tro, at det var en mindre skade.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet ved gulvet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at forholdet delvist er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at der ikke var bløde steder i gulvene på overtagelsestidspunktet, hvilket bekræftes af, at der i tilstandsrapporten ikke er nævnt bløde områder i gulvbelægningen. Selskabet har også anført, at gulvene er blevet slebet og lakeret efter overtagelsen. Selskabet har anført, at der er tale om et gulv med en alder på over 50 år, og at der altid vil være risiko for, at gulvet bliver blødt og gyngende, når man vælger at slibe gulvet - uanset om der er tale om et Myresjöhus. Derudover vil rystelserne få leca-nødderne til at bevæge sig, hvilket også vil medvirke til, at der opstår bløde områder. Selskabet har anført, at der alene er tale om, at gulvet er blødt flere steder, og at der ikke er risiko for gennemtrængning, hverken før eller efter slibningen af gulvet. Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker løse finerstave eller skævhed i gulv mod syd, da disse forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at den byggesagkyndige ikke forholder sig til, hvorvidt forholdene var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Selskabet har anført, at den byggesagkyndige generelt har målt, hvad der svarer til normal eller lidt forhøjet fjedring på gulve, der er 56 år gamle, og som er afslebet. Selskabet har anført, at det er forventeligt, at fjedringen er stor i entréen lige ved døren, hvilket er et område af gulvet, der naturligt er betrådt allermest over tid. Selskabet har anført, at der ved et af de destruktive indgreb er konstateret en luftspalte på max. 20-25 mm, hvor gulvet ikke var fuldt understøttet, før der igen er understøtning af Leca-nødder. Der er ikke registreret brudskader, og der er ikke noget, der sandsynliggør, at der pr. overtagelses-

Ankenævnet for Forsikring

25.

102491

dagen i juli 2022 var nærliggende risiko for brudskader på gulvene, henset til at luftspalten alene er på 20-25 mm. Selskabet har anført, at det er forventeligt, at der kan ske sætninger langs vægge på 8-15 mm. over 2 meter sket over de seneste 56 år. Selskabet har i anden række anført, at "såfremt Ankenævnet for Forsikring er af den opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget forhold, fastholder indklagede at dette udelukkende angår gulvet i gangen. Derudover ses tilbuddet ikke at være foreneligt med forsikringsbetingelserne, hvortil bemærkes, at selskabet udelukkende kan forpligtes at betale erstatning for, hvad det vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og med fradrag af det i afskrivningstabellerne bestemte".

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

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

Det fremgår af den byggesagkyndige rapport af 16/9 2024, at "som målemetode til vurdering af gulvenes aktuelle deformationer er således anvendt et 2m retholt, hvor først nedbøjningen af gulvet i ubelastet tilstand er registreret (læs: den permanente sætning) og efterfølgende er nedbøjningen af gulvet, nu med en person på ca. 80kg stående på gulvet ved retholtet, registreret. Forskellen mellem de to målinger er således gulvets deformation ved en belastning på 80 kg. ... Efter gang på gulvene blev der udvalgt tre steder, hvor gulvbelægningen forsigtigt blev skåret op med rundsav, i felter på ca. 350x350mm. (I de to steder var der tydelig fjedring i gulvet ved tråd inden udtag). Ligeledes blev der målt i tre andre punkter, uden prøveudtag, men hvor gulvene også var fjedrende". Det fremgår, at punkt 1 i gulvet i den vestvendte del af stuen

har permanent nedbøjning på 6 mm og ved 80 kgs. belastning har en nedbøjning på 8 mm. Det giver en fjedring på 2 mm, der karakteriseres som "normal fjedring". Det fremgår, at punkt 2 i gulvet i den nordvestvendte del af stuen har permanent nedbøjning på 7-8 mm og ved 80 kgs. belastning har en nedbøjning på 11-12 mm. Det giver en fjedring på 4 mm, der karakteriseres som "stor fjedring". Ved åbningen af gulvet ses 20-25mm luft, hvor gulvet ikke er understøttet. Det fremgår, at punkt 3 i gulvet i gangen har permanent nedbøjning på 8 mm og ved 80 kgs. belastning har en nedbøjning på 14 mm. Det giver en fjedring på 6 mm, der karakteriseres som "meget stor fjedring". Det fremgår, at punkt 4 i gulvet i sydøstvendt værelse har permanent nedbøjning på 4 mm og ved 80 kgs. belastning har en nedbøjning på 6 mm. Det giver en fjedring på 2 mm, der karakteriseres som "normal fjedring". Den byggesagkyndige har noteret, at gulvet langs facaderne har sat sig med 12-13mm, der ses som fuger under fodlisterne. Ved åbningen af gulvet ses, at leca-nødderne leverer næsten fuld understøtning af gulvet. Det fremgår, at punkt 5 i gulvet i sydvestvendt værelse har permanent nedbøjning på 7 mm og ved 80 kgs. belastning har en nedbøjning på 10 mm. Det giver en fjedring på 3 mm, der karakteriseres som "lidt forhøjet fjedring". Det fremgår, at punkt 6 i gulvet i gangen har permanent nedbøjning på 6-7 mm og ved 80 kgs. belastning har en nedbøjning på 9 mm. Det giver en fjedring på 2-3 mm, der karakteriseres som "lidt forhøjet fjedring". Den byggesagkyndige har noteret, at gulvet er placeret i ganglinjen i gangen, men at udbredelse af deformationen er stor. Det fremgår, at "Rethedskravet i dag hedder +/- 2mm, men var ikke gældende ved opførslen. Men når der måles værdier, der i middel er 3-4 gange større, så overstiger de efter min bedste vurdering klart grænsen for hvad der var acceptabelt, dengang da huset blev opført ... [Det er] efter min bedste vurdering ikke muligt at afhjælpe forholdene vha. reparationer i eksisterende gulv. Videre er det heller ikke muligt at udlægge fx et nyt svømmende gulv på eksisterende trægulv, uden en forudgående afretning med spartelmasse (grundet gulvets sætninger), men dette er ikke muligt at udføre af fugttekniske årsager. Etablering af en ny gulvkonstruktion i form af et strøgulv ... er derfor den referenceløsning, der også på husets opførelstidspunkt var en standard løsning ... Selvom nutidens rethedskrav til et gulv på ± 2 mm på 2 meter retskinne ikke var gældende på tidspunktet for huset opførelse, så er det min vurdering, at gulvets aktuelle sætninger og fjedring er så store, at de nedsætter husets værdi og brugbarhed (funktionsdygtig-

hed/rystelser ved møblering), også set i forhold til husets alder. Hvis der havde været tale om en strøpbygget gulvløsning, ville de sætninger der aktuelt er registreret, fortsat kunne være oprettet vha. gulv-jacks og partiel udskiftning af gulve".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 og 4.2 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Af punkt 4.5. fremgår det, at forsikringen kun dækker forhold, der var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen. Af punkt 6.1 fremgår det, at forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, ikke er dækket, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen – herunder den af parterne i fællesskab indhentede rapport – finder nævnet, at klageren har bevist, at nedbøjningen i gangen ved punkt 3 på overtagelsestidspunktet havde et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed kan anses for nævneværdigt nedsat. Det kan ikke føre til andet resultat, at klageren forud for skadesanmeldelsen har haft slebet gulvet, idet et trægulv bør kunne holde til at blive slebet en eller flere gange i løbet af sin levetid. Selskabet skal derfor – idet der ifølge rapporten ikke kan ske reparation af

Ankenævnet for Forsikring

28.

102491

den pågældende gulvkonstruktion - dække udskiftning til strøgulvskonstruktion i gangen. Nævnet bemærker, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning i henhold til forsikringsbetingelserne på selve gulvbelægningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på størrelsen af nedbøjningerne, at de befinder sig i en ganglinje, og at det fremgår af rapporten, at "når der måles værdier, der i middel er 3-4 gange større, så overstiger de efter min bedste vurdering klart grænsen for hvad der var acceptabelt, dengang da huset blev opført".

For så vidt angår resten af gulvene finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold og skævheder ved gulvene, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de målte nedbøjninger og fjedringer i gulvene efter nævnets opfattelse ikke har et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed kan anses for nævneværdigt nedsat, og at der ikke er oplysninger om, at de har væsentlig betydning for anvendelsen af rummene. Nævnet har herved henset til oplysningerne om de målte størrelser af nedbøjninger og fjedringer.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der under åbningen i gulvet ved punkt 2, som har "stor fjedring", ses 2-2,5 cm ned til leca-underlaget, hvilket ikke umiddelbart tyder på risiko for brudskader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

102491

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække ny strøgulvskonstruktion i gangen. En eventuel kontanterstatning skal tillægges renter i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Denne kendelse træder i stedet for 100655.

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

102491

Klagegebyret tilbagebetales.

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

Hans-Jørgen Nymark Beck