Den 18. maj 2016 blev i sag nr. 88557:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for buler i et trægulv.

Selskabet har henvist til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 2007. Klageren overtog ejendommen den 19/12 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/6 2014.

Det omhandlede trægulv er et sammenhængende gulv i stue, køkken, gang og entré. Klageren har den 5/1 2015 anmeldt til selskabet, at gulvet buler og giver efter tre steder i køkken, stue og entré.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **7. Gulvkonstruktion og gulve**
> 7.2 Belægninger K1 Det vurderes at være gulvbelægningen der arbejder - og det har ingen indflydelse på gulvets funktion.
> Note: Skaden vurderes uden betydning for gulvets bæreevne."

Af mail af 23/12 2014 fra klageren til sælger fremgår bl.a.:

> "Da vi overtog huset i fredags var vi lidt kede af at opdage nogle store buler i gulvet som ikke har været der da vi tidligere havde været ude og se huset.
> …
> Vi har fundet 3-4 relativt store buler:
>
> - 2 buler i køkkenet: den første lige ved døren ud til bryggerset. Den er ca. 1/2m x 1/2m og buler flere centimer op (og ned når man træder på området.) Yderligere er der et buleområde tæt op af køkkenøen (som muligvis er sammenhængende med den ud til bryggerset).
> - bule foran terasse dør, også ca. 1/2m x 1/2m.
> - bule foran dør ind til kontoret, ca. 0.3m x 0.5m. I forlængelse af denne bule er der en revne mellem gulvbrædderne hele vejen ned til køkkenet.
>
> Vi håber du vil fortælle om hvad du tidligere har observeret de ovenstående buler i gulvet, og evt. hvornår de er opstået, og om du tidligere har fået det undersøgt."

Sælger har hertil i mail af 23/12 2014 til klageren anført:

> "Opbuling af gulvene er ikke noget nyt faenomen. Det haenger sammen med gulvvarmen i kombination med det faktum at gulvet oprindeligt er lagt lidt for stramt i det store rum, dvs. naar der ikke er varme paa, er der ingen opbuling, men naar gulvvarmen er taendt, buler det op et par steder. Det blev bemaerket i tilstandsrapporten tilbage da vi koebte huset i 2007.
>
> Jeg havde dog samme indtryk som jer – at der maatte vaere tale om vandskade – og proevede dengang at faa det daekket af ejerskifteforsikringen. Skaden blev imidlertid vurderet som ikke-daekningsberettiget med den begrundelse, at der ikke var noget grundlaeggende galt med gulvet; det blev noteret i svaret fra ejerskiftetaksatoren, at 'en af ulemperne ved 'svoemmende gulve' er netop, at der kan forekomme opbulinger, da gulvet ikke er fastgjort til underlaget'. Han foreslog dengang, at vi tog panelerne af og skar en cm af gulvet – det skulle loese problemet. Det fik vi dog aldrig gjort – og om sommeren er problemet ikke til stede.
>
> Jeg diskuterede dette med ham, der udfoerte tilstandsrapporten i denne omgang – og han var enig i denne vurdering, hvorfor han valgte ikke at naevne det i tilstandsrapporten."

I mail af 24/12 2014 fra sælger til klageren hedder det videre:

> "Det er de samme steder - køkken, ved terrassedør og ved kontor - og altid kun i det store sammenhængende rum - aldrig i nogen af værelserne."

Klagerens byggesagkyndige har i en mail af 2/1 2015 til klageren bl.a. bemærket:

> "Sælger og den byggesagkyndige kan ikke lave nogen som helst aftale om noget! Det er alene den byggesagkyndige der uden indblanding fra nogen part udfylder tilstandsrapporten. Jeg, der selv har administreret ordningen i Boligministeriet i 90erne er lidt rystet over at høre forklaringen. Det er klart en fejl ved husets konstruktion og den skal nævnes i rapporten!"

Selskabet foretog besigtigelse den 14/1 2015. Af taksatorrapport af 16/1 2015 fremgår bl.a.:

> **"Besigtigelse**
> …
> Gulvet er opbygget som et flydende gulvbelægning på betondæk med gulvvarme. Gulvet er lagt ubrudt gennem stue, alrum, køkken, gang og entre, hvorfor der er mange udskæringer i gulvet. 3 steder buler gulvet opad med en pilhøjde på 10-20 mm, og i bulerne ses begyndende sprækkedannelse i samlinger mellem gulvstavene.
>
> Efter min opfattelse er bulerne af uacceptabel størrelse, og jeg vurderer, at der er risiko for egentlige skader på gulvene i bulerne.
>
> Jeg har imidlertid ingen steder kunnet finde noget om maks størrelse på buler. Det accepteres, at flydende gulve knirker enkelte steder, men jeg mener ikke, at man bør acceptere at gulvene buler opad. Og slet ikke så meget, at man føler det ubehageligt at træde på bulerne.
> …
> **Skadeopgørelse**
> Den rigtige udbedring er et nyt gulv i hele rummet, og det vurderer jeg til kr 50- 60.000,- incl moms. Der er en del arbejde med mange døråbninger og lange gange.
>
> Muligvis kan problemet også løses ved at tage paneler af omkring bulerne og skære ca 1 cm af gulvet, så det ikke ligger i spænd. Da problemerne synes koncentrerede ved indhak og døråbninger, dvs snævre passager, kan det måske skyldes, at gulvet her støder på væggene, og så kan en afskæring af gulvet muligvis løse problemet. Prisen herfor er svær at kalkulere, men under 25-30.000,- incl moms kan det næppe laves for incl tilskæring af nye paneler og maling. (Jeg har her regnet med 40 arbejdstimer og lidt materialer).
>
> Der er ingen afskrivning, da gulvet er fra 2007."

I brev af 9/2 2015 fra selskabet til klageren hedder det:

> "Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten side 9 med karakteren K1, og således ikke dækningsberettigende, jævnfør forsikringsbetingelserne punkt 4,1. Forholdes vurderes korrekt beskrevet.
>
> Det er ikke et usædvanligt fænomen at organiske materialer arbejder ved kulde/varme forskel.
>
> I producentanvisningerne for de fleste gulve, anbefales det ikke at lægge gulv gennemgående i flere rum, netop fordi det arbejder forskelligt og kan resultere i anmeldte problematik."
>
> Muligvis kan forholdet løses ved at tage paneler af omkring bulerne og skære ca. 1 cm af gulvet, så det ikke ligger i spænd.
>
> Da bulerne synes koncentrerede ved indhak og døråbninger, dvs. snævre passager, kan det måske skyldes, at gulvet her støder på væggene, hvorfor en afskæring af gulvet muligvis kan løse problemet."

Klageren har i en mail af 11/2 2015 til selskabet bl.a. anført:

> "Vi er dog overraskede over jeres vurdering, eftersom … (taksatoren I sendte ud) under besøget sagde, at gulvet burde skiftes (han bad os få et tilbud på dette fra en håndværker, jf. tidligere mail), og at det ikke ville være nok at fjerne lister og skære ca. 1 cm af gulvet fordi bulerne i gulvet er for store.
>
> Han mente desuden at bulerne i gulvet og revnedannelserne i længden ville ødelægge gulvet. Da taksator var ude at se på skaden var vi ikke flyttet ind og gulvvarmen var ikke sat til fuld opvarming. Det er den nu, og endnu flere buler er dukket op.
> …
> Ifølge korrespondance med tidligere ejer efter overtagelsen, er bulerne kun et problem om vinteren når gulvvarmen er tændt, hvorfor bulerne heller ikke synlige da tilstandsrapporten blev lavet d. 27-06-2014 (altså om sommeren, hvor gulvvarmen ikke var tændt), og punktet nævnt på side 9 derfor er noget andet. Punktet på side 9 er desuden meget vagt beskrevet. Der står ikke hvad og hvor problemet er, skaden står kun omtalt som 'Det'. Så der er ingen måde at vide på hvad og hvor det 'arbejdende gulv' reelt er observeret under udarbejdelse af rapporten."

Selskabet har hertil i mail af 13/4 2015 til klageren bemærket:

> "Efter korrespondance med [taksator], der ikke kan nikke genkendende overfor, at skulle have udtalt sig om hvorvidt jeres gulv er dækningsberettiget, har vi vurderet Deres sag igen.
> …
> Principielt vurderes det at karakteren K1 er dækkende, men at noten er lidt vag – men ikke desto mindre dækkende for forholdet."

Klagerens advokat har i brev af 7/5 2015 til selskabet anført:

> "Det fremgår af de foreliggende oplysninger, at sælger har været bekendt med problemet, siden hun overtog ejendommen i 2007, jf hendes mail af 23. dec. 2014. Det fremgår endvidere, at hun nævnte problemet for den byggesagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten samt, at den tidligere tilstandsrapport var til stede, og at han ikke desto mindre valgte ikke at nævne forholdet rapporten. Det må endvidere lægges til grund, at opbulingerne i gulvet ikke var til stede, da den byggesagkyndige gennemgik huset d. 27/6-2015, så han kan ikke have noget belæg for at betegne den efterfølgende konstaterede skade som K1.
>
> Det forekommer derfor besynderligt, at selskabet nu påstår, at forholdet er beskrevet og oven i købet fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Der findes intet belæg herfor. Hvad det er den sagkyndige har betegnet med K1 i tilstandsrapporten fremgår ingen steder, da det blot er benævnt 'Det', og køberne har været i deres gode ret til at opfatte det som en ubetydelighed, jf. definitionen af K1 i de indledende bemærkninger til tilstandsrapporten.
>
> Jeg må endvidere henvise til udtalelse af 2/1-2015 fra byggesagkyndig …, der besigtigede gulvet d. 22/12-2014. Han udtaler ganske utvetydigt, at der er tale om en fejl ved husets konstruktion, og at den skulle have været nævnt i rapporten. Det må lægges til grund, at

han ved, hvad han taler om både teknisk og administrativt, da han selv tidligere har administreret ordningen i boligministeriet.

Selskabets egen taksator har besigtiget gulvet d. 14/1-2015. I flg. selskabets skrivelse af 9/2 2015 har han bl.a. anført, at der i bulerne ses begyndende sprækkedannelse i samlingerne mellem stavene. Forsikringstager har derudover mærket sig, at han sagde, at gulvet i længden ville blive ødelagt af revnedannelserne, og at det ikke ville være tilstrækkeligt at fjerne panelerne og skære af gulvet, da bulerne var for store. Dette er formentlig årsag til, at han sagde, at gulvet burde skiftes og opfordrede forsikringstagerne til at indhente et tilbud på udskiftning af gulvet. Jeg vil gerne påpege, at forsikringstagerne ikke har gjort gældende, at [taksator] har sagt, at skaden var dækningsberettiget.

Jeg har selv d. 22/4-2015 besigtiget gulvet. Der er flere store (både i højde og udbredelse) buler. Hvis man træder på bulen ved terrassedøren medfører det, at en stol ved spisebordet vipper.
…
Med henvisning til forsikringsbetingelserne Pkt. 4, 1. og 2. afsnit er det for mig helt uforståeligt, at en skade, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, som af sælger oplyses at have eksisteret i hele hendes ejertid, som sælger i sin tid omtalte for den byggesagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, og som i henhold til tilbud af d. 2/2-2015 fra tømrermester … koster 71.400 kr ex. moms og evt. malerarbejde at udbedre, ikke skulle være erstatningsberettiget."

I mail af 7/7 2015 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"En skade med karakteren K1, er ikke nødvendigvis en skade som ikke betyder noget i økonomisk henseende og ej heller en skade, som ikke kan videreudvikle sig, hvis ikke man afhjælper problemet. Som forholdet er lige nu, er det altså en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på gulvets funktion. Bæreevnen er på nuværende tidspunkt heller ikke påvirket, hvorfor jeg ikke kan give jer ret i, at det er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Da I kiggede på huset, tænkte I ikke på at se, hvad det 'det', I mener ikke benævner forholdet korrekt, dækker over? Forholdet kan ikke kategoriseres som en skjult skade, da revnerne ud fra fremsendte materiale har været synlige hele tiden, burde man i stedet have brugt rapporten og det man kunne se ved gennemgang af huset, til at have forhandlet sig frem til et afslag i prisen. Det er for at fastlægge en pris, samt at få et overblik over husets stand, at man får udarbejdet en tilstandsrapport/skadesoversigt og kan se huset inden et evt. køb."

Af brev af 2/9 2015 fra klagerens advokat til selskabet fremgår:

"I en sag som denne er der efter min mening ingen tvivl om, at sælger efter den tidligere gældende retspraksis ville være kendt erstatningspligtig pga. manglende opfyldelse af sin loyale oplysningspligt, hvis der ikke direkte var blevet givet oplysning om opbulingen af gulvene. I følge forarbejderne til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har det ikke været intentionen at stille køber dårligere med den nye ordning – tværtimod var hensigten, at både køber og sælger skulle kunne føle sig trygge, når der var indhentet en tilstandsrapport og tegnet en ejerskifteforsikring.

I tilstandsrapportens indledende afsnit er det på s. 2 anført, at tilstandsrapporten omfatter synlige skader, og at ejerskifteforsikringen beskytter mod usynlige skader. På s. 3 anføres, at den bygningssagkyndige bl.a. kigger efter konstruktionsfejl og tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade. Som eksempel på ting, den bygningssagkyndige ikke holder øje med er nævnt småting, som ikke påvirker bygningens **brug eller værdi** særlig meget.

Som nævnt i bygningssagkyndig … udtalelse af 2/1-15 er der tale om en konstruktionsfejl, hvilket bestyrkes af selskabets svar af 9/2-15 på skadesanmeldelsen. Der henvises her til, at det ikke er et ukendt fænomen, og at det i producentanvisninger for de fleste gulve anbefales ikke at lægge gulv sammenhængende i flere rum. Hvem kan og bør vide dette andet end den bygningssagkyndige og andre professionelle. Det er endvidere i selskabets skrivelse af 13/4-15 anført, at **'noten er lidt vag** - men ikke desto mindre dækkende'. Også dette er udtryk for en professionel forståelse. Når noten selv af forsikringsselskabet betegnes som 'vag', er det ikke tilstrækkeligt i forhold til en forbruger. Hvis den bygningssagkyndige havde observeret revner i gulvet, skulle det have være nævnt direkte i rapporten ligesom de buler, der opstår når huset opvarmes. I henhold til sælgers oplysninger har han talt med hende om bulerne og set den tidligere tilstandsrapport. Et forsikringsselskab, der tegner ejerskifteforsikringer kan ikke med henvisning til købers undersøgelsespligt fraskrive sig erstatningspligt under disse omstændigheder. Der er som ovenfor anført netop tale om en **forbrugerbeskyttelseslov** og ikke en pengemaskine for forsikringsselskaber og bygningssagkyndige. Det kan derfor ikke være meningen, at køber skal have yderligere professionel assistance for at forstå tilstandsrapporten.

I selskabets seneste skrivelse af 7/7-15 henvises til, at revnerne ud fra det tilsendte materiale har været synlige hele tiden. Jeg er ikke bekendt med, hvilket materiale, der henvises til, men som anført skulle det under alle omstændigheder have været anført i tilstandsrapporten, hvis den bygningssagkyndige kunne se revner.

At forholdet ikke skulle have betydning for gulvets funktion og bæreevne er direkte forkert. Som nævnt i min skrivelse af 7/5-15 er bulerne så store, at møbler et stykke derfra vipper, når man kommer til at træde på en af bulerne. En køber til et forholdsvis nyt hus skal ikke kunne forudse eller tåle, at noget sådant kan være tilfældet, når der ikke er noget problem ved besigtigelsen af huset, og der ikke er nævnt noget om det i tilstandsrapporten. Det er direkte forkert og en meget ubehagelig insinuation, når det i selskabets skrivelse af 7/7-15 anføres, at køberne har været bevidst om forholdet vedr. gulvet.

Hvis forholdet havde været synligt og nævnt i tilstandsrapporten, er det jo rigtigt som nævnt i selskabets seneste skrivelse, at det skulle have været anvendt i forbindelse med prisforhandlingerne, og køberne har derfor lidt et tab pga. de manglende oplysninger.

Jeg fastholder derfor, at forholdet er en for køberne skjult skade og, at det, i det omfang man overhovedet vil mene, at det er omtalt i tilstandsrapporten, er klart forkert beskrevet i denne, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4, 1. og 2. afsnit. Uanset hvilken synsvinkel man anlægger, skal det derfor dækkes af forsikringen."

Selskabet har i den efterfølgende korrespondance fastholdt sin afvisning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning.

7. 88557

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"3. Hvad dækkes**
> **3.1 Forsikringen dækker**
>
> - Udbedring af skade på bygningerne.
> - Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele
>
> Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
> …
>
> **4. Hvad dækkes ikke**
> **Forsikringen dækker ikke:**
>
> - Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
> - Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Trægulvet er en "svømmende" gulvbelægning, der er lagt ubrudt gennem stue, køkken, gang og entré. Af taksators beskrivelse fremgår, at gulvet tre steder buler opad med en pilhøjde på 10-20 mm, og at der i bulerne ses begyndende sprækkedannelser mellem gulvstavene. Klageren anfører i en mail til sælger, at bulerne er ca. ½ m * ½ m i omfang, og sælger oplyser, at der ikke at tale om et nyt fænomen. Forholdet skyldes en kombination af gulvvarmen, og at gulvet er lagt lidt for stramt. Opbulningerne er ifølge sælger således kun til stede, når der er tændt for gulvvarmen.

Selskabet har vurderet, at forholdet muligvis kan udbedres ved at afmontere gulvpaneler ved bulerne og skære ca. 1 cm af gulvet, så det ikke ligger i spænd. Klageren har anført, at selskabets taksator under besigtigelsen tilkendegav, at bulerne var for store til

en sådan løsning. Klageren har på den baggrund indhentet et tilbud på udlægning af en ny gulvbelægning.

I tilstandsrapportens punkt 7.2 er med karakteren K1 registreret en skade ved gulvbelægninger. Det fremgår, at den bygningssagkyndige har vurderet, at det er gulvbelægningen, der arbejder, og at det ingen indflydelse har på gulvets funktion. Af punktets note fremgår, at skaden vurderes uden betydning for gulvets bæreevne.

Nævnet finder, at det anmeldte forhold har en karakter og et omfang, det nedsætter værdien og brugbarheden af bygningen, der er opført i 2007, nævneværdigt og dermed udgør en skade i forsikringens forstand.

Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger om, at der er buler i gulvbelægningen. Det forhold, som den bygningssagkyndige har anmærket i tilstandsrapportens punkt 7.2, er ikke beskrevet nærmere hverken for så vidt angår forholdets karakter eller omfang, og det fremgår, at forholdet ingen betydning har for gulvets funktion, hvilket efter nævnets opfattelse ikke er beskrivende for det forhold, som klageren har anmeldt.

Nævnet finder, at den anmeldte skade må anses for klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor selskabet ikke er berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet fremgår af tilstandsrapporten. Selskabet skal derfor anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende. Som sagen foreligger oplyst, har nævnet ikke grundlag for at tage stilling til udbedringsmetoden og dermed erstatningsopgørelsen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade vedrørende buler i trægulv er dækningsberettigende. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og skal yde forsikringsdækning i over-

ensstemmelse med forsikringsbetingelserne. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels