Den 3. maj 2017 blev i sag nr. 89858:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
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 med udvidet dækning i Gable Insurance AG (nu under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (nu under konkurs). Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade ved ejendommens gulve. Klageren har ca. 15 måneder efter overtagelsen af ejendommen anmeldt, at der er kommet mærker i gulvene ved støvsugning, og at der to steder er opstået huller i gulvene. Det er klagerens opfattelse, at mærkerne og hullerne er udtryk for, at gulvenes bæreevne er forringet i en sådan grad, at de skal skiftes.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har endvidere henvist til, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, og at gulvene har udtjent deres levetid.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1966. Forsikringen trådte i kraft den 15/2 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/7 2014. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Der er stedvis knirkelyde og lidt bevægelse i trægulve, bl.a. i stue, stedvis lidt
Bygn.:	Karakter:	Registrering og note: overfladeslidtage. Note: Gulvene virkede faste og stabile ved normal færden og forholdet skønnes at være uden konstruktiv betydning.

Klageren har i klageskemaet af 13/9 2016 anført:

"**Sagsfremstilling**
Skaden består i, at trægulvet i vores hus har vist sig at have en dårlig bæreevne - der går simpelthen hul på trægulvet. Dette viser sig ved almindelige gøremål i huset, som udløser disse skader i gulvet.
Derfor anmeldte jeg den 3. juni 2016 forholdet til vores forsikringsselskabet, idet jeg ville illustrere problemet ved tre konkrete skader i gulvet:

1) Et hul. Dette var opstået ved at vi har siddet i vores spisebordsstol.
2) En dyb rids i trægulvet. Denne er opstået ved at vi støjsugede gulvet.
3) Et hul. Denne er opstået ved, at blev gået med højhælede sko i huset.

Forsikringsselskabet sendte en mand ud til at set på gulvet i august 2016, og den 29. august 2016 modtog jeg forsikringsselskabets sagsfremstilling og afslag om dækning. Dette dokument vedhæftes. Jeg var ikke selv til stede ved besigtigelsen, og forsikringsmanden låste sig selv ind med min accept. Han ringede mig op, så jeg kunne forklare lidt om problemerne.

Af forsikringsselskabets afslag fremgår, at de begrunder afslaget med følgende to forhold:

1) At forsikringsselskabet ikke mener den bygningssagkyndige som lavede tilstandsrapporten burde have set, at der var et problem med gulvets bæreevne (det er for tyndt), og
2) At forsikringsselskabet mener at skaden - i sin natur - er en nødvendig følge af, at huset er 1966.

Hertil indvender jeg følgende:

Vedr. 1)
Jeg mener ikke, at det kan komme os til skade, at den bygningssagkyndige ikke kunne se, at gulvet var for tyndt. Denne omstændighed antog jeg netop var et af anvendelsesområder for ejerskifteforsikringen, nemlig dækning for en skjult mangel for ejendommen, som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Det fremgår ganske vist af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige anfører, at gulvet får en K1-bemærkning, men dette er netop alene møntet på et kosmetiske forhold, at der visse steder i gulvet fremkommer knirkelyde, når gulvet betrædes. Dette er ikke problemet i denne sag. Som det er nu er jeg ikke i tvivl om, at en bygningssagkyndig - nu hvor hullerne er synlige - vil anføre, at hele gulvet er for tyndt, og dermed kvalificere hele gulvet med en K3.

Vedr. 2)
Det kan ikke være rigtigt, at vi ikke kan forvente, at et trægulv kan holde til at almindelig brug bare fordi huset er fra 1966. Det er klart, at vi ikke skal have 'nyt for gammelt'. Derfor er jeg også indstillet på, at erstatningens størrelse nedsættes med den nytteværdi vi måtte få af et nyt gulv, men helt at udelukke erstatning, vil reelt betyde, at alle husejer - som kø-

ber et hus fra slut 60'erne - ikke kan få dækket udgifter til udskiftningen af skjulte mangler ved trægulv. Der ikke på nogen måde antydet i tilstandsrapporten, at gulvet levetid var opbrugt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækningstilsagn udbedring af skadernes årsag."

Selskabets advokat har i mail af 18/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Den 15. februar 2015 overtog Klager ejendommen ... Købsaftale vedlægges som **bilag C**.

Den 3. juni 2016 anmeldte Klager skaden til Selskabet. Skadesanmeldelse vedlægges som **bilag D**.

Den 26. august 2016 besigtigede Selskabets taksator ejendommen.

Den 29. august 2016 fremsendtes skaderapport med afslag af dækning af skaden til Klager. Skaderapport vedlægges som **bilag E**.
…
På vegne af Selskabet bemærker jeg, at den i sagen omhandlede skade er opstået ca. 20 måneder efter Klagers overtagelse af ejendommen, og at Klager selv har påført gulvet den omhandlede skade. Skaderne på gulvet illustreres med billeder, som vedlægges som **bilag G**. Der er i ejendommens stue kommet et hul i gulvet efter en stol (se billede 1). I ejendommens mellemgang mellem værelse og badeværelse er der kommet hul i gulvet efter en stilethæl (se billede 2). Det bemærkes samtidig, at gulvet her er slebet så meget, at man kan se lamellerne. I soveværelset er der kommet ridser i gulvet efter støvsugning (se billede 3).

Ejendommens gulv er fra år 1966 og har således en alder på 50 år.

Selskabets afvisning af dækning af forholdet sker med baggrund i, at den anmeldte skade først er opstået efter Klagers overtagelse af ejendommen. Herudover gør selskabet gældende, at ejendommens gulv grundet dets alder viser tegn på og må antages at være blevet slebet en del gange, hvilket har medført, at slidlaget ikke alle steder på gulvet er tilstrækkeligt. Gulvet har således udtjent sin levetid på dette område. Selskabet gør samtidig gældende, at dette ikke medfører konstruktionssvigt eller nærliggende risiko for fare eller i det hele udgør en skade i forsikringsretlig forstand. Jeg henviser i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7, hvoraf det fremgår, at:

'Forsikringen dækker ikke: Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.'

Selskabet gør samtidig gældende - som også anført i Selskabets skaderapport - at Klager ikke har godtgjort, at forholdet var til stede inden Klagers overtagelse af ejendommen.

Det er Selskabets opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport. Tilstandsrapporten vedlægges som **bilag H**. Klager har overfor Selskabet givet udtryk for, at forholdet burde have fremgået af tilstandsrapporten. Selskabet kan ikke se sig enig heri.

Det er dermed fortsat Selskabets opfattelse, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng, og at det for Klager må være forventeligt at et 50 år gammelt gulv, som er blevet brugt og slebet af forskellige ejere gennem årene vil have en begrænset restlevetid.

Selskabet henviser i det hele til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.2 og 4.7. Selskabet fastholder på baggrund af ovenstående sin afvisning af dækning sagen."

Klageren har i mail af 13/11 2016 til nævnet hertil anført:

"Indledningsvist henviser jeg til min klagebeskrivelse, idet indlægget fra Husejernes Forsikring giver anledning til følgende supplerende bemærkninger:

Sagen drejer sig om, at husets trægulv har en meget dårlig bæreevne, og at der derfor opstår huller og ridser i gulvet ved ganske almindelig gøremål i huset. At gulvet ikke har nogen bæreevne er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvori der om gulvet står anført, at det knirker, men dette i øvrigt 'ikke har konstruktionsmæssig betydning', jf. tilstandsrapporten. Det er enighed mellem forsikringsselskabet og mig om, at tilstandsrapporten ikke omtaler eller tage forbehold for fejl ved gulvet.

Som følge af den dårlige bæreevne er der som nævnt opstået huller og ridser i gulvet. Hensigten med denne klage er ikke i første omgang at få dækning til disse huller eller ridser (de er alligevel under selvrisikoen), men derimod - og det er lagt vigtigere - at for fastslået, at årsagen til skaderne - dvs. at gulvene var så tyndslidte, at de må skiftes snart - er omfattet af forsikringsdækningen om skjulte mangler.

Noget andet er, at der selvfølgelig ikke skal være dækning til et nyt gulv. Som det fremgår af min forsikringsaftale med Husejernes forsikring (bilag A i sagen), har Husejernes Forsikring angivet en værdinedskrivningstabel for alle de forsikringsdækkede husbestanddele. Det fremgår således af bilag A (policen) side 11, at 'Gulvkonstruktion... Massive trægulve' afskrives over tid efter tabel B. Tabel B fremgår af den efterfølgende side 12 i policen, hvoraf fremgår, at massive trægulve afskrives over en periode fra en alder på 30 år til og efter 150 år. I denne sag er der tale om et gulv fra 1966, og der skal således ske en automatisk - på forhånd aftalt - værdiafskrivning til mellem 94 % og 82 % af den oprindelige værdi.

Det er min påstand, at Husejernes Forsikring er bundet af sin egen værdiafskrivningstabel. Det giver således ikke mening, når selskabet påstår, at der ikke kan være dækning til gulvenes manglende bæreevne 'allerede fordi' gulvene er over 50 år gamle. Der skal selvfølgelig ske en værdinedskrivning ift. alder, men der er grundlæggende forskel på, om i) en skade er omfattet af ejerskifteforsikringen og ii) den rette størrelsesorden af erstatning. Det er alene forholdet nummer i), som jeg mener må være omfattet.

Der er også nogle konkrete oplysninger i indlægget fra Husejernes Forsikring, som jeg vil kommentere på:

Indlægget s. 2, 1. afsnit anføres, at *'Klager selv har påført gulvet den omhandlede skade'*. Det er korrekt, at min hustru har haft et par alm. damesko med høje hæle på, hvilket gulvet ikke kunne bære. Det er ligeledes korrekt, at et andet hul i gulvet er kommet ved, at en af vores gæster satte sig en af vores stole, hvorefter det ene stoleben gik 'igennem gulvet' det pågældende sted. Der var tale en alm stol (…), som er meget udbredt. Det siger selv, at der ikke er tale om nogen skade, som er blevet 'påført' gulvet med vilje. Det var som

nævnt alm. damesko og en helt alm. stol, og dette antog vi - hvilket netop er stridens kerne - at trægulvet kunne holde til. De øvrige huller og ridser i gulvet er opstået ved, at vi har støvsuget gulvet. Igen er, at skaderne bliver ved med at brede sig - også selvom vi er meget forsigtige med gulvet - og det kan ikke være rigtigt, når der ikke stod noget om det i tilstandsrapporten. Sagens billeder viser kun eksempler på skader.

Indlægget s. 2, 3. afsnit. Her anføres, at gulvet *'grundet alder viser tegn på og må antages at være blevet slebet en del gange, hvilket har medført, at slidlaget ikke alle steder på gulvet er tilstrækkeligt. Gulvet har således udtjent sin levetid på dette område'*. Dertil bemærkes, at jeg i sagens natur ikke ved, hvor mange gange gulvet før mig er blevet slebet. Dette er dog ikke relevant. For hvis årsagen til den manglende bæreevne er, at gulvet er blevet fejlbehandlet af de tidligere ejere, så må forsikringen netop dække, og så må forsikringsselskabet netop indregne dette i sin nedskrivning af værdi efter levetid, jf. bilag A, side 11-12. Alternativt burde den som har lavet tilstandsrapporten have anført, at gulvet så nedslidt ud, og at der ikke kunne forventes en særlig lang levetid. I stedet for står der i tilstandsrapporten, at der ingen konstruktionsmæssig er ved gulvet (bilag H). Det er min opfattelse, at et gulvets bæreevne må høre under konstruktionsmæssige egenskaber.

Indlægget s. 2, 3. afsnit in fine. Afslutningsvist i afsnittet citeres pkt. 4.7. i forsikringspolicen, hvorefter forhold der 'alene' består i udløb af materialets levetid ikke dækkes af forsikringen. Heroverfor gør jeg gældende, at dette *generelle* vilkår ikke kan påberåbes af forsikringsselskabet, når det kommer til en *speciel bestanddel (nemlig 'massive trægulv')*, når forsikringsselskabet udtrykkeligt har lavet en særlig levetidsafskrivning for denne bestanddel, jf. igen bilag A, side 11-12. Derudover må det være tvivlsomt om skaden 'alene' skyldes udtjent levetid, når det ligeledes kan være fejlbrug fra den tidligere ejer, som begrunder manglen.

Risikoen for ejendommen overgik til os per 15. februar 2015, men på dette tidspunkt var vores daværende lejlighed ikke solgt endnu. Vi flyttede altså ikke ind i huset før marts 2015. Derefter blev alle husets vinduer og facade skiftet. Endvidere skiftede vi derefter et badeværelse ud i huset. I denne ombygningsperiode, som varede indtil starten af 2016 kunne huset ikke bebos sædvanligt. Det var derfor først efter, at disse arbejder var færdige, at vi - ved almindelig brug af huset - opdagede gulvets manglende bæreevne. At årsagen til skaden skulle være opstået efter 15. februar 2015 stemmer derudover ikke overens med forsikringsselskabets egne taksators vurdering af, hvad der er skadens årsag. Som anført ovenfor vurderer forsikringsselskabet selv, at den manglende bæreevne skyldes, at gulvet har udtjent sin 'levetid'. Men dette forhold, kan jo ikke have indtrådt under vores ejertid (på knap 1 år). Gulvet skulle jo så have udtjent sin ejertid før vi overtog huset - dermed er forsikringsselskabets årsag til skaden at datere før overtagelsesdagen.
Igen spørgsmålet er ikke om forsikringsselskabet skal dække hele udgifterne til et nyt gulv, men alene om det at hele gulvet ikke har nogen bæreevne længere skal anses som en skjult mangel ved huset. Om der alene kan ydes dækning for en værdi svarende til 10 % eller 15 % af gulvets værdi er et andet spørgsmål, som må afgøres ved syn og skøn."

Selskabet har i mail af 18/1 2016 til nævnet heroverfor bemærket:

"Jeg skal på vegne af Selskabet indledningsvist bemærke, at Selskabet alene er blevet opmærksomme på forholdet vedr. renovering af ejendommen og Klagers reelle indflytningsdato før ved Klagers indlæg af 13. november 2013. Taksator var således heller ikke oplyst herom i forbindelse med besigtigelse af forholdet. De nye oplysninger giver dog ikke anledning til ændring af Selskabets afgørelse i sagen, som i det hele fastholdes.

Jeg skal samtidig bemærke, at det af taksator som har besigtiget forholdet er oplyst, at der ikke - som anført af Klager i sit seneste indlæg - er tale om et massivt trægulv, men alene et lameltrægulv.

Selskabet fastholder således, at der er tale om skader som følge af udløb af gulvets almindelige levetid, og at forholdet ikke afviger fra andre tilsvarende gulve med samme alder og i samme vedligeholdelsesmæssige stand. Jeg skal samtidig ligeledes bemærke, at Selskabet ikke er af den overbevisning eller har oplysning om at ejendommens tidligere ejere skulle have fejlbehandlet ejendommens gulv, men at den manglende slidflade alene er et naturligt og forventeligt udtryk for en kombination af løbende vedligeholdelse af ejendommes gulv og gulvets alder.

Selskabet finder ligeledes, at forholdet er korrekt angivet i tilstandsrapporten. Jeg henviser i det hele til det med svarskriftet fremlagte bilag E.

Jeg skal dermed på vegne af Selskabet i det hele fastholde Selskabets afgørelse i sagen og det i sagen tidligere anførte."

Af taksatorrapport af 29/8 2016 fremgår bl.a.:

"**Du har anmeldt følgende forhold på din ejerskifteforsikring:**
Efter overtagelse af ejendommen har du 03-06-2016 konstateret og anmeldt følgende forhold:

1. Skaden består i, at der er kommet et hul i vores trægulv i forbindelse med vores almindelig rengøring af gulvet. Det har ikke været nævnt i tilstandsrapporten, at gulvet ikke kunne holde til sådan almindelig brug. Derfor vil jeg gerne anmelde forholdet under forsikringen.

Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:

1. Ved besigtigelsen så jeg på et hul i gulvet ved spisebordet, et hul i fordelingsgangen samt mærker på soveværelsesgulvet. Du forklarede mig i telefonen at hullet ved spisebordet er kommet af et stol ben. Hullet i fordelingsgangen formoder du er kommet af en stilethæl og de mærker inde i soveværelset er kommet fra støvsugning.
   Bygningsdelen er fra husets opførelse i år 1966.

…

   Ved nærmere eftersyn af forholdet er det min klare vurdering, at forholdet ikke er i væsentlig dårligere stand end andre tilsvarende bygninger af samme alder, byggeteknik og vedligeholdelsesstand.
   Forholdet hører under den normale vedligeholdelse, man som husejer forventes selv at skulle stå for.

Min konklusion af de anmeldte forhold
Du får hermed min afgørelse på de anmeldte forhold:

Forhold, der ikke dækkes af din ejerskifteforsikring:

1. Det anmeldte forhold dækkes ikke af din ejerskifteforsikring.
   Anmeldte forhold sker ca. halvanden år efter overtagelse og derfor i din forsikringstid. Det påhviler dig som forsikringstager at bevise at forholdet har været til stede inden overtagelse, og det er ikke godtgjort.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at gulvene knirker og giver efter ved betrædning. Forholdet er anmærket med en K1. Vi er enige i denne vurdering - da forholdet ikke har konstruktiv betydning og ikke afviger fra andre alderssvarende gulve.

På billedet fra fordelingsgangen ses det også at gulvet er blevet slebet så meget at der ikke er noget slid flade tilbage. For at se dette skal man lægge sig på gulvet og virkelig gennemgå det minutiøst, og det kan ikke forventes af den byggesagkyndige.

Forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Se venligst tilstandsrapporten Bygn.A pkt. 7.1

Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng.

Forholdet kan ikke anerkendes som dækningsberettigende.
Se venligst betingelserne afsnit 3.1, 3.2 og 4.7."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag og fotos af gulvskaderne.

Af forsikringsbetingelserne (version 5, 2014) fremgår bl.a.:

"**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

…
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.
…
3.3 Dækningen er betinget af at

- forholdet er til stede ved henholdsvis Tilstandsrapportens og Elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller
- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen
- at forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…
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.

…

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1966, i februar 2015 og anmeldte i juni 2016 skader på husets gulve. Skaderne bestod i mærker på soveværelsesgulvet opstået ved støvsugning, et hul i spisestuegulvet forårsaget af en spisebordsstol og et hul i en fordelingsgang, som klageren formoder er forårsaget af en stilethæl. Klageren har anført, at han på grund af renoveringsarbejder først tog ejendommen i brug som bolig på sædvanlig vis i begyndelsen af 2016. Klageren har over for nævnet præciseret, at hensigten med klagen i første omgang ikke er at få dækning til hullerne og ridserne, men at få fastslået, at det forhold, at gulvene er så tyndslidte, at de snart skal skiftes, er omfattet af forsikringsdækningen.

Det fremgår af sagen, at der er tale om lamelparketgulve. Selskabet har anført, at gulvene er de oprindelige fra husets opførelse i 1966, og at deres tilstand er sædvanlig for gulve af den pågældende kvalitet, der er cirka 50 år gamle.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvene, herunder deres bæreevne, der udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække de anmeldte forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapporten, at gulvene var slebet så meget, at der ikke var meget slidflade tilbage. Dette er efter nævnets opfattelse sædvanligt for gulve af den pågældende alder og kvalitet, og dermed ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand. Klagerens oplysning om, at han først flyttede ind i ejendommen cirka et år efter overtagelsen, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand