Ankenævnet for Forsikring

Den 16. august 2017 blev i sag nr. 90017:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

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 Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende "gyngende" gulve.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand. Selskabet har endvidere anført, at det ikke har modtaget dokumentation for, at klageren forgæves har forsøgt at kræve udbedring fra entreprenøren, der har udført gulvkonstruktionen i 2010-11.

Den forsikrede ejendom er opført i 1968. Klageren overtog ejendommen med ikrafttrædelse af ejerskifteforsikringen pr. 12/11 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/5 2012. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Af klagerens skadeanmeldelse til selskabet af 9/8 2016 fremgår bl.a.:

> "Sagen omhandler vore gulve, som er blevet 'gyngende' at gå på. Da vi købte huset var det kun et enkelt sted i stuen og mellem stue og entré. Vi fik at vide, at det ville forsvinde, idet gulvene var nye på købstidspunktet. Gulvene er af fyrretræ lagt på et betondække med gulvvarme. Gulvene er endvidere lagt som gennemgående mellem de enkelte rum, så når man fx fjerner gulv i entre, fjerner man samtidig gulv ind til værelser, idet der ikke er dørtrin eller anden adskillelse.

Gennem det seneste års tid er det forværret og den 'gyngende oplevelse' er nu både i stuen, i entréen flere steder, i et værelse og i soveværelset.

Vi har haft en tømrer til at kigge på det – uden at løfte gulvet. Hans vurdering er, at betonlaget ikke er lagt korrekt, og at lufthuller i betonen har ændret niveauet, bl.a. på grund af gulvvarmen. Hans vurdering er, at såfremt dette er korrekt, skal trægulvet op, betonen nivelleres og nyt trægulv lægges.

Tømreren har givet et mundtlig overslag på en reparation, baseret på ovenstående præmisser.

Nyt trægulv på ca. 115 m2 (de resterende 23 m2 er belagt med klinker) á kr. 350,-	kr. 40.250,-
Kantlister anslået	kr. 2.700,-
Arbejdsløn til nivellering og gulvlægning - anslået 24 timer kr. 360,-	kr. 8.640,-

I den vedhæftede købsaftale er anført et prisafslag på kr. 123.000,- dette har intet med ovennævnte sag at gøre og er udelukkende nedslag som følge af alm. handel."

Klageren har i klageskemaet af 25/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Da vi overtog vores hus i dec. 2012 var huset totalrenoveret af tidl. ejer i perioden 2010-11. Alle gulve og underliggende slagger var fjernet og nyt stabiliserings- og isoleringsmateriale – gulvvarme overalt etableret og lagt. Herefter er trægulvet lagt på.

Det er vores vurdering – baseret på håndværksmæssig assistance – at betondækket ikke er etableret korrekt. Betonen har dannet luftlommer og varmeudviklingen fra gulvvarmen har yderligere gradvist udvidet disse luftlommer og dermed mellemrum mellem beton og trægulv.

Vi påpegede overfor mægler/tidl. ejer dette et enkelt sted i entre ved terrassedøren, men fik det svar, at fordi gulvet var nyt, ville det 'falde til' i løbet af nogen tid. Dette er imidlertid ikke sket – tværtimod. De luftlommer, der er mellem træ og beton er blevet flere og større. Luftlommerne findes i entre flere steder, i stue flere steder, i soveværelse. Det har en sådan karakter, at når man passerer visse møbler bevæger disse sig.

Det er således ikke trægulvet i sig selv, der er noget i vejen med, men det underliggende betonlag. FRIDA's vurderingsmand har ved selvsyn konstateret, at trægulvet er lagt med nødvendig luftafstand til væggene. Det er naturligt, at denne skade vil påvirke prisen ved et evt. senere salg af huset. Omfanget af lufthuller og bevægende møbler ved passage vil få enhver potentiel køber til at undre sig og bruge dette som grundlag for prisnedsættelse.

FRIDA's vurderingsmand har konstateret en forskel i niveau i entre på 10-12 mm over 1 meter. Det er korrekt når man IKKE påvirker gulvet. Hvis man står på det pågældende sted, bliver niveauforskellen større endnu.

Sammenfattende vil vi påpege: Dette handler altså ikke om knirkende gulve eller småskævheder. Det handler om, at helt hus har fået etableret et gulvfundament ukorrekt på en måde, som over de seneste godt 3 år blot er blevet værre.

Vi vil derfor fastholde at skaden er af en karakter som er omfattet af dækningen. jf. pkt. 2c i bekendtgørelsen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vores krav er, at FRIDA forsikring i henhold til forsikringen betaler omkostningerne til såvel at få rettet betondæk, så der ikke er 'lufthuller' samt til et nyt trægulv."

Af selskabets byggetekniske rapport af 17/8 2016 fremgår bl.a.:



Plantegning over ejendommen, fra salgsopstilling/ejendomsmægleren: Cirkler markere hvor gulvet giver sig mest.

1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst
FT oplyser at: Gulvene har hele tiden gynget og fik af vide at gulvene bare skulle 'sætte sig'. Det bliver ikke bedre og en tømrer mener der kan være noget galt med betonen der er lagt i forbindelse med gulvvarmen.

FT har overtaget huset 01.12.2012.

Omfang af gulv der gynger, hvor det er værst, er lokaliseret til stue, gang og soveværelse. Se plantegning.

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?
Besigtigelse:
Rækkehus i et plan, opført i 1968. Efter 1-11-2010, har sælger udskiftet terrændækket ved fjernelse af slagger og i stedet fyldt leca. Isoleret gulvkonstruktion med gulvvarme. Terrændækket er belagt med fyrretræsgulv.

FT viste mig først ind i gangen ved udgang til haven, her er giver gulvet efter ved belastningen. Over et retholt på 1 meter er der en forskel på mellem 10 og 12 mm.

Herefter viste ft mig ind i stuen hvor der nærmest køkkenet, er et område på ca. 2 m2, hvor gulvet giver efter ved belastning. Over et retholt på 1 meter er der en forskel på mellem 6 og 10 mm.

Længere inde i stuen, giver gulvet ligeledes efter. Over et retholt på 1 meter er der en forskel på mellem 2 og 6 mm.

I gang ved soveværelse, giver gulvet sig ud for døren til soveværelse. Over et retholt på 1 meter er der en forskel på mellem 4 og 6 mm. Det samme gør sti gældende i soveværelset.

For at være sikker på at årsagen til forholdet ikke skyldes at gulvet ligger for tæt til omgivende vægge, blev der i gang mod haven, demonteret fodlister i begge sider. Her vise det sig at gulvet ligger med korrekt afstand til omgivende vægge, ca. 8-10 mm.
…
I det fyrretræsgulvet vurderes udlagt korrekt i forhold til omgivende vægge, vurderes det at forholdet skyldes lunker i det underliggende betondæk. Sjusk i udførelse af betondækket og manglende afretnings kontrol, inde udlægning af trægulvet."

Af mail af 7/10 2016 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vores taksator oplyser, at han aldrig har hørt om, at beton via varmen fra gulvvarmeslanger kan udvide sig. Han er ikke enig med jer i årsagen. Det er derimod hans vurdering, at årsagen til forholdet skyldes, at den beton (underlag for trægulvet), ikke er udlagt tilstrækkeligt plant, til at der kan udlægges et plant og ikke fjedrende gulv. Fyrretræsgulvet ses at være udlagt på korrekt vis i forhold til omgivende vægge, hvor der ses luft, når panelerne demonteres.

Årsagen kan skyldes dårlig håndværksmæssig udførelse af betonunderlaget."

I mail af 6/2 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores byggetekniker har den 16. august 2016 besigtiget det anmeldte forhold. Vores kunde oplyste ved besigtigelsen, at de havde bemærket gulvet gav sig nogle steder, men at ejendomsmægleren i den forbindelse havde oplyst, at gulvene bare skulle sætte sig.

Uanset årsagen til at gulvene gav sig, så har vores kunde allerede inden købet bemærket forholdet ved ejendommen.

Vi vendte den 8. september 2016 tilbage over for vores kunde med vores vurdering af dækningsspørgsmålet.

Vores kunde var uenig i vores vurdering, hvor vores konklusion blev, at forholdet ved gulve ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Derfor vendte vi den 7. oktober 2016 tilbage over for vores kunde med en revurdering.

Fordi vores kunde fortsat ikke er enig i vores vurdering af, at den omstændighed, at gulvene nogle steder giver sig ikke nødvendigvis er en skade i en Ejerskifteforsikrings forstand, har vores kunde valgt at klage til jer.

Det er vores vurdering, at den håndværksmæssige udførelse af gulvarbejdet er uhensigtsmæssig. Dette har medført, at gulvene enkelte steder gynger/giver sig. Vi henviser til vores byggeteknikers rapport, hvor han har forklaret om sine observationer af skævheder ved belastning.

Der er umiddelbart intet til hinder for møblering og daglig brug af gulvene, men det er naturligvis et irritationsmoment for vores kunder, at gulvene er sådan.

Der er for os at se ikke tale om så store forskelle/skævheder, at forholdet opfylder Ejerskifteforsikringens skadebegreb. Derfor er forholdet ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Vi har henvist til jeres praksis i en række kendelser om skævheder ved gulve.

Om det er betondækkets udførelse eller udførelsen af lægningen af gulvbelægningerne er reelt uden betydning for det forhold ved gulvene, som er en følge af en mindre hensigtsmæssig udførelse.

Der må i øvrigt gælde en garanti fra et håndværkerfirma
Vi kan se, at gulvarbejdet er udført i sælgers ejertid for omkring 2½ år siden. Vi har kontaktet fru sælger, som imidlertid har henvist os til hr. sælger, da hun ikke ved noget om gulvene.

Hvis det er et håndværksfirma, der har udført gulvarbejdet er det muligt at reklamere over gulvenes mindre skævheder/fjedren under den almindelige garanti over for håndværkerfirmaet.

Vi må derfor foreslå vores kunde til, at tage kontakt til hr. sælger og få afklaret, hvem som har udført arbejdet med gulvene med henblik på, at få det udførende firma til, at rette den håndværksmæssige udførelse op.

Det fremgår af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at:

'6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:

e) Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.'

Vores kunde er derfor også forpligtet til, at søge forholdet udbedret via en eventuel garanti hos den, der har udført gulvarbejdet.

Vi resumeer vores grunde til, at vi ikke erstatter det anmeldte forhold
Vi mener ikke, at de mindre skævheder/den mindre fjedren i sig selv er en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Herudover mener vi, at der må gælde en garanti for det firma, der har udført arbejdet med gulvet. Vi henviser til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer:

Vi henviser i øvrigt til vores argumentation i skadesagen og fastholder, at forholdet ud fra de foreliggende oplysninger ikke er omfattet af forsikringens dækning."

Klageren har i mail af 20/2 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi stiller os imidlertid undrende overfor, at vores korrespondance og dermed begrundelser overfor Frida Forsikrings første og anden afgørelse IKKE fremgår af materialet. Derfor vedhæftes de denne mail. Der er altså ikke tale om nye oplysninger, men udelukkende om udeladte oplysninger fra FF's side.
>
> Vi lægger i disse skrivelser vægt på
>
> 1) At det ikke er trægulvet i sig selv, men betonunderlaget, der er noget galt med, hvilket FF ikke har undersøgt trods opfordret hertil
> 2) At niveauforskellen er noget større end de angivne mål, når man træder på de pågældende steder – hvilket får møbler til at 'vippe'
> 3) At disse gulve beskaffenhed naturligvis vil få indflydelse på prisen ved et evt. salg
>
> Vi anmoder om at denne samlede korrespondance og begrundelser vil blive inddraget i ankenævnets afgørelse."

Selskabet har i mail af 21/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores kunde skriver til jer, at:
>
> > *'1) At det ikke er trægulvet i sig selv, men betonunderlaget, der er noget galt med, hvilket FF ikke har undersøgt trods opfordret hertil'*
>
> Vi har svaret på punktet omkring, hvorvidt de mindre skævheder i gulvbelægningen kan skyldes en uhensigtsmæssig (sjusket) udførelse af betondækket i vores klagesvar.
>
> En uhensigtsmæssig udførelse af betondækket, hvor der er mindre lunker er ikke i sig selv en skade på Ejerskifteforsikringens Basisdækning.
>
> Vi kan af vores kundes anmeldelse se, at betonlagets beskaffenhed baserer sig på en formodning ifølge vores kundes egne oplysninger:
>
> > *'Vi har haft en tømrer til at kigge på det – uden at løfte gulvet. Hans vurdering er, at betonlaget ikke er lagt korrekt, og at lufthuller i betonen har ændret niveauet, bl.a. pa grund af gulvvarmen. Hans vurdering er, at* ***såfremt dette er korrekt****, skal trægulvet op, betonen nivelleres og nyt trægulv lægges.'*
>
> Bevisbyrden for, at der på ejendommen er et dækningsberettigende forhold påhviler vores kunde i henhold til FAL § 22.
>
> Vi har tidligere henvist til jeres praksis for skævheder ved gulve og de konstaterede skævheder er mindre end 'tålegrænsen' i jeres kendelser.
>
> Vi har i øvrigt ikke modtaget nogen dokumentation fra vores kunde for, at de har henvendt sig til entreprenøren og at deres krav om udbedring er afvist af entreprenøren. Der er en garanti for det udførte arbejdes kvalitet, som skal udtømmes før kravet fremsættes over for Ejerskifteforsikringen.
>
> At vores kunde måske ikke får udtømt denne mulighed og eventuelt i stedet afventer, hvorved der muligvis kan ske en forværring, er ikke et forhold, der i stedet aktiverer Ejer-

skifteforsikringens dækning. Det er ikke Ejerskifteforsikringens primære formål, at optræde som ansvarsforsikrer for den entreprenør, der i sin tid udførte det pågældende arbejde ved gulvkonstruktionen.

Vores kunde bør i øvrigt iagttage sin tabsbegrænsningspligt i henhold til FAL § 52 og undtagelsen i forsikringsbetingelserne om garanti fra 3.dje mand.

Vores kunde har selv oplyst om, at han i forbindelse med købet blev opmærksom på forholdet ved gulvbelægningen og derfor har vores kunde haft mulighed for at afklare forholdet med sælger i forbindelse med handlen. Dette kunne ske enten via en dialog om prisen eller et krav om udbedring for sælgers regning. Imidlertid valgte vores kunde, at han ikke på dette tidspunkt ville handle på det forhold, som han selv konstaterede dengang.

Vores kunde skriver også til jer, at:

> *'2) At niveauforskellen er noget større end de angivne mål, når man træder på de pågældende steder -- hvilket får møbler til at 'vippe''*

Det forstår vi ikke al den stund, at vores kunde var til stede ved vores besigtigelse og den foretagne måling og har haft mulighed for, at gøre indsigelser tidligere over målingens resultat, hvis han var uenig i måden resultatet fremkom på, herunder størrelsen af de konstaterede mindre skævheder.

Målingen af skævheder er foregået tydeligt foran/sammen med vores kunde.

Vi henviser til jeres hidtidige praksis, hvor det fremgår, at der skal være tale om mere betydelige skævheder, før et sådant forhold opfylder de krav til en skade, som fremgår af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. I øvrigt er lunker og mindre skævheder i gulve nævnt som et eksempel på et forhold, der ***ikke*** er dækket i Justitsministeriets eksempelsamling:

Bygningsdel /installation	**Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende**	**Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende**
Gulvkonstruktion og gulve	– opfugtning af kapillarbrydende lag udført med slagger, der har medført, at gulvbelægningen rejser sig	– revner i gulv under fast tæppe, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som under-gulv – pladegulv eller rester fra betonfundament, der viser sig ved fjernelse af fast tæppe – lokale lunker og mindre skævheder på gulve – stedvis skrukke/hule fliser eller klinker – knirkende gulve

Det er vores opfattelse, at en niveauforskel skal være op 1,5 cm og derover på en længde af cirka 3 meter (1,5 cm pr. meter), før skævheden nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt og dermed medfører, at skævheden bliver til et dækningsberettigende forhold.

Vi henviser til kendelse 60356, hvor niveauforskellen var op til 5 cm. og af dèn grund blev et dækningsberettigende forhold. Vi henviser også til jeres kendelse 74982.

Det er vores opfattelse, at skævheder ved gulve skal være op 1,5 cm pr. meter før forholdet opfylder skadebegrebet.

Vi har ikke gjort forældelse gældende
I den aktuelle klagesag får vi anmeldt forholdet den 9. august 2016 og overtagelsen skete 16 .november 2012, altså næsten 4 år efter at vores kunde oplyser reelt at have konstateret forholdet.

Dette kunne i princippet have rejst et andet issue omkring forældelse, hvilket vi dog ikke har gjort gældende.

Endelige skriver vores kunde til jer, at:

> *'3) At disse gulve beskaffenhed naturligvis vil få indflydelse på prisen ved et evt. salg'*

Vores kunde har tidligere oplyst til os, at nedslaget i købsprisen ikke havde en relation til det forhold ved gulvbelægningen, som han konstaterede.

Allerede af den grund, at vores kunde ikke selv valgte at forhandle prisen med sælger efter at have konstateret forholdet, forstår vi ikke, at køber anfører det som et argument i sig selv, at det vil få indflydelse på handelsprisen.

Det er ved vores kundes egen handel umiddelbart dokumenteret, at forholdet ikke nødvendigvis har indflydelse på en handelspris. Prisen afhænger i stort omfang af markedet, herunder udbud og efterspørgsel.

Uanset det kunne antages at have en betydning for en salgspris fremadrettet, så er det fortsat en forudsætning for opfyldelse af skadebegrebet, at forholdet er 'nævneværdigt' i overensstemmelse med bekendtgørelsen (der decideret undtager mindre skævheder ved gulve) og forsikringsbetingelserne:
…
Vi citerer fra vores kundes købsaftale:

> ***'Prisnedslag***
> *Sælger har givet et kontant nedslag på kr. 123.000,00 i forbindelse med handlen som led i* ***de generelle salgsforhandlinger****. Nedslaget er fratrukket i den aftalte købesum.'*

Vi opfordrer i den forbindelse vores kunde dokumentere dialogen omkring, hvilke generelle salgsforhandlinger der har været, fx i form af mail eller breve i den forbindelse, så vi på det fornødne sikre grundlag kan udelukke, at gulvenes tilstand har indgået i de generelle salgsforhandlinger."

Klageren har i mail af 5/5 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. På købstidspunktet var gulvet udelukkende 'gyngende' i moderat grad og kun et par steder i stuen. Da vi i andre af vore boliger har oplevet dette ved nylagte gulve indtil de

'falder til' og mægler samtidig udtrykker det samme, har det ikke været et issue ifm handelen. Det 'gyngende' gulv er imidlertid blevet væsentlig værre over tid og omfatter som tidl. beskrevet flere rum. Vi kan derfor ikke acceptere argumentet om, at vi skulle gøre indsigelse overfor sælger/entreprenør efter handelen.

2. Prisafslaget i handelen på 123.000,- kr. har skullet kompensere for nyt tag og ny terrassebelægning – begge dele er udført. Og gulvene som jo var nye har overhovedet ikke indgået i prisforhandlingen.

3. Gulvene er nu af en sådan beskaffenhed, at det 'gynger', når man bevæger sig hen over dem, således at møbler visse steder bevæger sig. Det vil en mulig køber naturligvis ikke acceptere, hvorfor et prisnedslag ved et evt. salg er åbenlyst.

4. Vi er blevet bekendt dem, at husene i vores område er bygget på slagger. Dette har givet andre beboere store problemer. Hvorvidt dette slagger er fjernet helt eller delvist ifm ombygningen inden vores overtagelse er usikkert. Derfor appellerede vi fra starten af denne forsikringssag til, at der blev foretaget en undersøgelse af det betondæk, gulvene hviler på.

Vi oplever skrivelsen af Frida Forsikring som en omgang juristeri, der udelukkende har til formål at friholde dem fra en berettiget godtgørelse. Men hvad har man ellers en forsikring til, hvis ikke den skulle dække sådanne forhold, som vi ikke har indflydelse på. Vi fastholder derfor, at vi er berettiget til godtgørelse for disse forhold."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

…

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke skader dækkes ikke

…

E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse at teknisk revisors rapport.

…

G Forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler."

10. 90017

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et 1-planshus opført i 1968. Det fremgår af sagen, at sælgeren i 2010-2011 har etableret ny gulvkonstruktion med blandt andet nyt betonlag, gulvvarme og fyrretræsgulvbrædder. Gulvet er lagt gennemgående i huset mellem de enkelte rum.

Klageren overtog ejendommen den 1/12 2012 og har den 9/8 2016 anmeldt til selskabet, at gulvene er blevet gyngende at gå på. Af skadeanmeldelsen fremgår, at det på købstidspunktet kun var et enkelt sted i stuen og mellem stue og entré, at gulvet gyngede, og at klageren da fik at vide, at det ville forsvinde, idet gulvene var nye. I stedet er forholdet forværret, og den gyngende oplevelse er nu både i stuen, i entreen flere steder, i et værelse og i soveværelset.

Klageren har anført, at hans tømrer har vurderet – uden at løfte gulvet – at betonlaget ikke er lagt korrekt, og at lufthuller i betonen har ændret niveauet, blandt andet på grund af gulvvarmen. Tømreren har herefter givet ham et mundtligt overslag på en reparation, der indebærer nivellering af betonlag og nyt trægulv.

Selskabets byggetekniker har på en plantegning angivet fem steder i huset, hvor gulvet giver sig mest. Han har med et retholt fundet nedbøjninger i gulvet på 10-12 mm over en meter i gangen, hvor det er værst, og ellers nedbøjninger på henholdsvis 6-10 mm, 2-6 mm og 4-6 mm (to steder) over en meter. Han anfører, at gulvet ved undersøgelsen i gangen ses at være lagt med korrekt afstand på ca. 8-10 mm til vægge. Han vurderer, at forholdet skyldes lunker i det underliggende betondæk.

Klageren har anført, at niveauforskellene er noget større end det, som bygningsteknikeren har angivet, når man træder på gulvet. Han har videre anført, at møblerne vipper, når man træder på gulvet udfor.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren har bevist, at det anmeldte forhold berettiger til forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om problemer med gulvet, der ved klagerens overtagelse af huset var forholdsvist nyt.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at gulvet er lagt som gennemgående mellem de enkelte rum, og at problemerne efterhånden er markant forværret og nu omfatter stuen, flere steder i entréen, et værelse og soveværelset. Klagerens tømrer har vurderet, at betonlaget under gulvet ikke er lagt korrekt, at trægulvet skal op, betonen nivelleres, og nyt gulv skal lægges. Af selskabets byggetekniske rapport fremgår det, at det vurderes, at forholdene skyldes lunker i det underliggende betondæk, sjusk i udførelsen af betondækket og manglende afretningskontrol, inden trægulvet blev lagt.

Nævnet finder som følge af det anførte om omfanget af problemerne med de ”gyngende gulve” sammenholdt med den sandsynlige årsag hertil, at det anmeldte forhold er af en sådan karakter, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt og dermed udgør en skade i forsikringens forstand. Der er således tale om forhold, der er ikke blot kan karakteriseres som "lokale lunker og mindre skævheder på gulve" og "knirkende gulve", der i bilag 3 til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer nævnes som eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende.

Den omstændighed, at klageren har oplyst, at der ved hans overtagelse af ejendommen var et enkelt sted, hvor gulvet ”gyngede”, kan efter det oplyste ikke føre til andet resultat. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, dels at forholdet ikke er angivet i tilstandsrapporten, dels at klageren har oplyst, at han fik at vide af ejendomsmægleren, at det ville forsvinde, da gulvet var nyt, og at det således ville ”falde til” i løbet af nogen tid.

Selskabet kan heller ikke som begrundelse for ikke at dække skaden henvise klageren til gøre kravet gældende mod og eventuelt anlægge sag mod den håndværkervirksom-

hed, der i sin tid udførte gulvet. Nævnet bemærker, at der ikke er et kontraktforhold mellem klageren og håndværkervirksomheden, og at der heller ikke foreligger oplysninger om, at denne virksomhed skulle have givet en særskilt garanti angående gulvet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende at det anmeldte forhold vedrørende gulvet udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal dække udgifterne til udbedring af gulve i stuen, entréen, værelse og soveværelse i overensstemmelse med aftalegrundlaget. En eventuel kontanterstatning skal forrentes i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels