Den 27. september 2017 blev i sag nr. 90551:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskrifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets afslag på at yde forsikringsdækning for eftergivende gulve i den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt at dække udgiften til udbedring af gulvet i børneværelset. Derudover har selskabet afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et 1-plans kædehus opført i 1972, og at klageren overtog ejendommen pr. 15/2 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/10 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Kædehus* **Typehus:**

Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	*1972*	*1*	*119*	*0*	*0*	*119*	*0*

…

2. 90551

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Forbehold for facade mod nabo, ikke besigtiget på grund af skel. Gulve under væg- til væg-tæpper i entré, gang og værelser samt gulve under fast belægning i køkken er ikke besigtiget. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.*	☒	☐	A

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	UN	Der er målt fugt i parketgulv til 18% i stue mod fyrrum, hvor gulvet har rejst sig en smule. Note: Sælger angiver tidligere skade samme sted med efterfølgende ny parketgulvbelægning. Der blev ikke målt kritisk fugt på fyrrum. Eventuel fejlfinding kan prøves hos Force-Instituttet.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Gulv ind til fyrrum Parkegulv skiftet i 1995**	☒	☐	☐

...

6. Gulvkonstruktion og gulve	
Gulv på strøer eller bjælker	*A*

I klageskema af 27/2 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Nærværende sag omhandler spørgsmålet om, hvorvidt den af forsikringsselskabet meddelte afvisning (som Bilag 1, fremlægges kopi af mail fra forsikringsselskab til klager) af fuldt dækningstilsagn er lovlig og gyldig.

Forsikringstager har erhvervet ejendommen på … i februar 2006. Inden erhvervelse af ejendommen har klager modtaget kopi af tilstandsrapporten (som Bilag 2, fremlægges kopi af tilstandsrapport), og forsikringsselskabet har modtaget en kopi af tilstandsrapporten. Forsikringsselskabet har på baggrund af tilstandsrapporten den 15. februar 2006 udstedt en 'Udv. Køberforsikring' (som Bilag 3, fremlægges kopi af forsikringspolice) og vilkår (som Bilag 4, fremlægges kopi forsikringsvilkår).

I november 2014 bliver klager opmærksom på, at gulve i værelser, gang og køkken er deforme. Klager og dennes husstand er med tiden nødsaget til at anvende bestemte 'ruter' i

huset for at undgå at træde på gulvet hvor det er deformt. Situationen er uholdbar. Klager anmelder behørigt skaderne til forsikringsselskabet den 7. januar 2015, og forsikringsselskabet besigtiger skaderne. Forsikringsselskabet har udarbejdet en skadesrapport af den 27. juli 2015. Klager er ikke i besiddelse af kopi af skadesrapporten, hvorfor denne ikke er vedlagt som bilag.

Klager vælger mod vederlag at få en upartisk byggesagkyndig til at besigtige skaderne og udarbejde en rapport (som Bilag 5, fremlægges kopi af rapport af 19. juni 2016). Kopi af denne rapport er fremsendt til forsikringsselskabet. Ved gennemgang af gulvene viser det sig at de bærende strøer ikke består af hele stykker, men snarere af sammensatte stykker som var i overskud fra da sælger havde fået bygget taget. Ydermere viser det sig at sælger har været bekendt med problemet og har forsøgt at løse problemet med 'Gulv-Jack' (lange skruer på evt. 6 x 80 mm) ned i strøerne.

Den 29. juli 2016 afviser forsikringsselskabet at yde fuldt dækningstilsagn på de anmeldte skader (Bilag 1). Forsikringsselskabet henviser til, at:

- I forhold til gulvets opbygning er der ikke noget der adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
- Skaderne opfylder ikke skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 4.
- Ejerskifteforsikringen dækker forhold der består i sædvanligt slid og materialerne sædvanlige levetid, jf. vilkår pkt. 5GH

Forsikringsselskabet vil kun yde dækning til udbedring af skade i 'børneværelset' og fastsætter erstatningsbeløbet til kr. 19.000 inkl. moms og materialer. Klager er uenig.

• Ad anmeldelse af skaderne 8 år og 11 måneder efter policen er udstedt
Klager har på tidspunktet for erhvervelse af ejendommen valgt at tegne en 'Udv. Køberforsikring' med en dækningsperiode på 10 år fra klager overtager ejendommen. Forsikringsselskabet har frivilligt valgt at påtage sig risikoen for skjulte mangler ved klagers ejendom i 10 år. Klager stiller sig uforstående over for det faktum at forsikringsselskabet skal gøre klager 'opmærksom' på at en skjult mangel kommer til udtryk 8 år og 11 måneder efter at policen er udstedt.

• Ad gulvets opbygning ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Klager henviser til Ankenævnets kendelse af 23. april 2012 (som Bilag 6, fremlægges kopi af sagnr. 80.858). I denne tidligere kendelse har et andet forsikringsselskab også gjort den samme begrundelse gældende uden at få medhold.

• Ad skaderne ikke opfylder skadesbegrebet, i henhold til Bilag 4

Det fremgår af Bilag 4 at:

'B... Ved en bygningsskade forstås... deformering... der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende 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.'

Det fremgår af Bilag 5 at gulve i værelser, gang og køkken er fjedrende og eftergivende. Dette tolkes af klager som en deformering af gulve i værelser, gang og køkken der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skadesbegrebet i henhold til ovennævnte pkt. 'B' er derfor opfyldt.

Ydermere fremgår det af Bilag 5 at årsagen til skaderne i samtlige værelser, gang og køkken er, at:
- Gulvet er opbygget af lægter i varieret bredde.
- Lægter er udlagt i stykker blot understøttet med plastkiler under samlinger.
- Plastkiler var ikke sømmet til lægter men løstsiddende.
- Pladeunderlagets samlinger er flere steder ikke understøttet.
- Opkilingen virker flere steder udskredet.
- Lægteafstanden på ca. 70 cm. er for stor i forhold til materialetykkelsen. Lægteafstanden burde være 52 cm.
- Der ses ikke ekstrastrøer mod væg.
- Der ses ikke lasker ved samling af strøer.

Klager opfatter dette som 'manglende bygningsdele' hvorfor skadesbegrebet i henhold til ovennævnte pkt. 'B' ligeledes er opfyldt.

Deformeringen er tydeligst i børneværelset på nuværende tidspunkt og forsikringsselskabet har anerkendt det som værende omfattet af skadesbegrebet, i henhold til Bilag 1. Henset til at der en konstaterbar skade i børneværelset, årsagen er konstaterbar og gulvets opbygning i værelser, gang og køkken er identisk med børneværelset, gør klager gældende at ovennævnte pkt. 'C' er opfyldt når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade.

Endvidere fremgår det af Bilag 5 at udbedring af skaderne kræver at '... det er nødvendigt at omlægge gulve. Gulvopbygningen fjernes, plastmembran udlægges, nye lægter, isolering, pladegulv, nyt parketgulv...'. Klager tolker disse anbefalinger som særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger og opfylder dermed igen skadesbegrebet i ovennævnte pkt. 'C'.

Såfremt disse nødvendige tiltag ikke iværksættes for at undgå at der udvikler sig en skade hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Afslutningsvis henviser klager igen til Bilag 6.

• Ad forsikringen ikke dækker forhold der består i sædvanligt slid og materialerne sædvanlige levetid, jf. vilkår pkt. 5GH

Klager gør gældende at årsagen til at gulvene er blevet deforme ikke består i sædvanligt slid og materialernes sædvanlige levetid. Det fremgår af Bilag 5 hvad årsagen er til at gulvene er deforme. Dvs. såfremt der ikke havde været skjulte håndværksmæssige mangler ved gulvenes oprindelige opbygning, så ville levetiden på gulvene have været betydeligt længere.
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At forsikringsselskabet anerkender at skadesbegrebet er opfyldt i henhold til Bilag 4 for alle skaderne og ikke kun den som er opstået i børneværelset.

At forsikringsselskabet er bekendt med Bilag 5, der angiver en håndværksmæssig korrekt udbedring og det rigtige må være at forsikringsselskabet udfører arbejdet i overensstemmelse med indholdet i Bilag 5.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Klager vil opnå at forsikringsselskabet accepterer, at de omtalte skader i værelser, gang og køkken er en fejl som ejerskifteforsikringen dækker og at forsikringsselskabet dækker omkostningerne ved at udbedre skaderne i henhold til Bilag 5."

Selskabet har i brev af 24/3 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores taksator har ved tidligere afgørelse tilbudt, at dække udbedring af et meget eftergivende gulv i børneværelse, hvilket vi naturligvis fortsat står ved.

Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at der ikke er påvist forhold ved gulve i 2 andre værelser, i gang eller i køkken, som udgør en aktuel skade/nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Her følger fakta om forsikringen
Der er tegnet en udvidet ejerskifteforsikring med vilkår 18-U. Forsikringen er trådt i kraft den 15. februar 2006.

Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport … fra den 4. oktober 2005.

Den forsikrede ejendom er opført i 1972, og parketgulv under tæpper i de pågældende rum vurderes at være de oprindelige fra ejendommens opførelse.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde anmelder d. 7. januar 2015, at der er eftergivende parketgulve i flere rum, hvilket konstateres i forbindelse med fjernelse af tæpper/belægninger på de pågældende gulve.

Ved anmeldelsesbekræftelse af samme dag beder vi vores kunde om at fremsende den nødvendige dokumentation til brug for behandling af sagen.

Ved e-mail af 28. maj 2015 fremsender vores kunde tilstandsrapporten, og oplyser samtidig, at det ikke er muligt at fremskaffe købsaftalen. Sagen er derfor vurderet uden gennemgang af evt. relevante oplysninger i købsaftalen.

Herefter besigtiger vores første taksator gulvene d. 22. juni 2015, og fremsender herefter afgørelse d. 27. juli 2015, hvor der tilbydes dækning af gulvet i børneværelse, da det er meget eftergivende, mens der afvises dækning i øvrige rum.

Herefter hører vi først fra vores kunde ca. et år senere, hvor vores kunde vender tilbage med et notat af 19. juni 2016 fra arkitekt, …, der har foretaget en destruktiv undersøgelse af gulv i børneværelset, hvilket er det rum, hvor vi allerede har anerkendt dækning i juli 2015.

Sagen overgår herefter til ny taksator, som genbesigtiger gulvene d. 26. juli 2016, og fastholder vores tidligere afgørelse ved e-mail til vores kunde af 29. juli 2016.

Vores kunde klager over afgørelsen ved e-mail af 9. august 2016, hvor det fra vores kunde oplyses, at alle 3 værelser bør udbedres

Ved mail af 11. august 2016 fastholdes vores afgørelse endnu engang fra juridisk sagsbehandler på hovedkontoret, og vores kunde vælger herefter at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring ved klage af 27. februar 2017. Klagen vedrører nu gulve i 2 værelser, i gang og i køkken.

Hvad dækker den tegnede ejerskifteforsikring
Af vilkårenes pkt. 4 fremgår følgende dækning (lovens krav):

… [gengivet nedenfor]

Af vilkårenes pkt. 20 A fremgår følgende udvidede dækning (udover lovens krav):

… [gengivet nedenfor]

Oplysninger i tilstandsrapporten
Det fremgår af den bygningssagkyndiges bemærkninger på tilstandsrapportens side 4, under bemærkning nr. 2, at '*gulve under væg-til-væg tæpper i entré, gang og værelser samt gulve under fast belægning i køkken ikke er besigtiget. Der kan disse steder forekomme skader, som ikke er muligt at registrere.*'

Der fremgår ikke yderligere relevante forhold i tilstandsrapporten i forhold til gulve i de omhandlede rum.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har vi ved indtegningen af ejerskifteforsikringen taget policeforbehold, der oplyser, at forsikringen ikke dækker kosmetiske forhold på gulve, hvor der i tilstandsrapporten står, at disse er skjult af tæpper.

Hvad er konstateret af kundens arkitekt og vores taksatorer
<u>Gulvopbygningen i børneværelse</u>
Kundens arkitekt har, jf. notat af 19. juni 2016, foretaget destruktivt indgreb i gulv i børneværelse og bl.a. konstateret, at afstanden mellem lægter er målt op til 70 cm, men burde være 52 cm, at plastkiler ikke er fastsømmet til lægter, at der ikke er ekstrastrøer mod væg, og at strøer ikke er lasket ved samlinger.

Arkitekten henviser ikke til montagevejledninger eller andre forskrifter, hvorfor det ikke har været muligt for os at konstatere, på hvilket grundlag arkitekten mener, at lægteafstanden burde være 52 cm.

<u>Gulvenes eftergivenhed/nedbøjninger:</u>
Vores taksatorer har ved besigtigelserne konstateret følgende:

- I køkken og gang giver gulvet kun begrænset efter og knirker.

- I soveværelse er der en nedbøjning i et begrænset område ved ydervæg.

- I andet værelse er der nedbøjning ved væggen i et begrænset område langs den ene væg

- I børneværelse er der en nedbøjning under skrivebordet, og gulvet kunne ved første taksators besigtigelse trykkes ned med en hånd. Vi har efter vores første besigtigelse tilbudt at dække en udbedring af gulvet i børneværelse.

Ved vores anden besigtigelse i sommeren 2016 var der fortsat tæppebelægning i flere rum, mens trægulvet i børneværelse var taget op.

Gulvenes materiale
Gulvet under gulvtæpper består de fleste steder af lamelparketgulv, men der er enkelte steder i køkken og soveværelse, hvor undergulvet (under gulvtæpper/belægning) består af spånplader.

Det anmeldte forhold udgør ikke en skade i forsikringens forstand.
Det er i henhold til vilkårenes pkt. 4 en betingelse for forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen, at der på overtagelsestidspunktet i februar 2006 eksisterede en aktuel bygningsskade eller et fysisk forhold, som gav nærliggende risiko for bygningsskade.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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.

De konstaterede forhold ved selve gulvopbygningen i børneværelset er efter vores opfattelse ikke usædvanlige for tilsvarende parketgulvkonstruktioner fra 1972, og der er derfor heller ikke tale om en opbygning af gulvkonstruktion, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende parketgulve fra 1972.

De konstaterede mindre nedbøjninger og gulvets eftergivenhed er begrænset i gang og køkken og omfatter udelukkende mindre områder ved ydervæg i værelser. På denne baggrund mener vi ikke, at det er sandsynliggjort, at gulvenes fjedring/eftergivenhed i sig selv udgør et forhold, som på overtagelsestidspunkt nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved vores vurdering af sagen har vi bl.a. lagt vægt på, at vores kunde først anmelder forholdet næsten 9 år efter overtagelsen. Selvom gulvenes fjedring/eftergivenhed efter vores opfattelse på nuværende tidspunkt er relativt begrænset, kan forholdet naturligvis have udviklet sig i forbindelse med almindelig slid og ælde og vores kundes almindelige benyttelse af rummene siden overtagelsen i februar 2006.

Vi har ligeledes lagt vægt på, at vores kunde først anmelder forholdet i forbindelse med planlagt fjernelse af tæpper/belægning mange år efter overtagelsen, hvorfor den anmeldte gulvkonstruktion tilsyneladende har fungeret tilfredsstillende som undergulv under tæpper for vores kunde i næsten 9 år.

At vores kunde i forbindelse med fjernelsen af gulvtæppe konstaterer, at der enkelte steder er benyttet spånplader som undergulv under tæppebelægningen er naturligvis en ærgerlig konstatering for vores kunde, hvis trægulvet fremadrettet ønskes benyttet som selvstændig gulvbelægning. Dette forhold udgør dog ligeledes ikke et dækningsberettiget for-

hold på ejerskifteforsikringen, da trægulve fortsat kan benyttes som undergulv for tæppebelægning.

Vores taksator oplyser desuden, at det er almindeligt for ældre parketgulve med en alder på mere en 40 år, at gulvet med tiden bliver mere fjedrende og knirkende.

På baggrund af vores taksatorers konstateringer ved besigtigelserne og vores kundes oplysninger, kan vi dog ikke genkende advokatens beskrivelse af, at gulvene anses for deforme, eller at det i øvrigt er nødvendigt at benytte 'ruter' på grund af gulvets fjedring/eftergivenhed.

Vi må på denne baggrund fastholde vores afslag af at dække yderligere gulve (udover gulv i børneværelse), da der her 10-11 år efter overtagelsen ikke er konstateret skade på gulvene, og da der heller ikke er forhold ved gulvopbygningen, som på overtagelsestidspunktet i 2006 har medført nærliggende risiko for skade i forhold til tilsvarende ældre gulvkonstruktioner fra 1972.

Vores bemærkninger til kendelse AK80.858
Vores kundes advokat henviser til ankenævnskendelse AK80.858, som argumentation for at det anmeldte forhold bør dækkes.

Det fremgår af kendelsen, at der er tale om et hus fra 1973, hvor dele af terrændæk/gulve i 1978 er efterfunderet med træpæle i jordlagene under bygningen. I sagen har selskabet allerede før indbringelse for Ankenævnet tilbudt dækning til en ny gulvkonstruktion i bryggers på grund af konstaterede sætninger i gulve. Tvisten i kendelsen vedrører, om der det er nødvendigt at efterfundere gulvkonstruktionen/terrændæk under bygningen, da huset står på sætningsgivende lag.

I rapport fra Cowi oplyses det, at de benyttede træpæle under terrændæk (efterfunderingen fra 1978), er rådnet væk eller vil gøre det indenfor en kort årrække, hvorfor Cowi anbefaler, at der foretages ny efterfundering under gulve, da gulve ellers sætter sig i forhold til ydermure, fordi ydermure i modsætning til terrændæk/gulve er funderet på bæredygtige lag.

Ankenævnet oplyser på denne baggrund, at forholdet (den manglende fundering) udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagen er derfor efter vores opfattelse hverken sammenlignelig eller relevant i forhold til den konkrete sag, da den refererede kendelse vedrører sætningsskader, og spørgsmålet om nødvendigheden af en efterfundering under bygningen, mens den aktuelle sag alene vedrører eftergivenhed i ældre trægulve i en bygning, der på overtagelsestidspunktet i 2006 var beklædt med tæpper.

I har truffet afgørelse i lignende sager
I AK71.789 anmeldes der gyngende trægulve i en ældre ejendom, som er overtaget med tæppe og linoliumsbelægning. Da den bygningssagkyndige har taget forbehold for, at gulve under tæppebelægning ikke er besigtiget, finder Ankenævnet allerede af denne grund, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da nævnet lægger til grund at gulve forsat vil være egnede som underlag for tæpper/linoleum.

I AK86.532 anmeldes kort efter overtagelsen skader på parketgulve fra 1975, hvor den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har taget forbehold for, at gulve under væg-til-

væg tæpper ikke er besigtiget. Her udtaler Ankenævnet, at det ikke er sandsynliggjort, at parketgulv ikke egner sig som undergulv til gulvtæppe, og at klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke har kunnet forvente, at parketgulv kunne anvendes som færdig gulvbelægning. Der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I AK70.639 anmeldes gyngende trægulv i et område i stuen ca. 2 år efter overtagelsen i hus fra 1963. Det konstateres, at årsagen til det gyngende gulv er, at strøer ligger med en afstand på ca. 80 cm, og at der ifølge montagevejledningen burde være max 60 cm mellem strøer.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten taget forbehold for manglende besigtigelse af gulve under væg-til-væg tæpper, da gulve under huseftersynet var belagt med tæpper.

Ankenævnet udtaler, at det kan lægges til grund, at gulvet fjedrer i et område i stuen, og at dette skyldes, at afstanden mellem strøer er større end anbefalet af gulvproducenten. Gulvet har dog efter det foreliggende fungeret siden 1963 (i 44 år) som undergulv for tæpper, og derfor anser Ankenævnet ikke forholdet for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den bygningssagkyndige har oplyst om knirkelyde på gulve i tilstandsrapporten med en KO-karakter (kosmetiske skader)

I AK71.186 anmeldes ustabile gulve, som giver sig, 4 år efter overtagelsen i et hus fra 1955. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten taget forbehold for, at gulve under tæpper ikke var besigtigede.

Strøafstanden under gulve blev konstateret til ca. 80 cm, og på anmeldelsestidspunktet i 2006 var gulve ca. 50 år gamle.

Ankenævnet udtaler i sagen, at de anmeldte forhold vedrørende gulve er undtaget fra dækning, når der henses til gulvenes alder.

I AK67.843 anmeldes det 2 år efter overtagelsen i et hus fra 1967, at nogle opklodsninger er faldet ud, hvilket bevirker, at parketgulvet gynger/fjedrer og knirker. Ankenævnet udtaler at forholdet ikke kan anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der henses til gulvets alder (gulvet var på anmeldelsestidspunktet 38 år).

Udvidet dækning
Der er ikke konstateret forhold ved gulve, som er relevante for den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Vi må fastholde vores afgørelse
Det er vores opfattelse, at parketgulve siden vores kundes overtagelse i februar 2006 uden større gener har kunnet benyttes som undergulv for tæppebelægning, hvilket vores kundes sene anmeldelsestidspunkt i 2015 da også understøtter. Det er ligeledes vores opfattelse, at trægulve uden problemer fremadrettet vil kunne benyttes som undergulv for fx tæppebelægning.

Da der ligeledes ikke er konstruktive forhold ved opbygningen af gulve, som her ca. 45 år efter etableringen af gulvkonstruktionen har medført en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på gulve, mener vi ikke, at vores kunde har sandsynliggjort forhold, som er dækningsberettiget på den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi har tidligere meddelt dækningstilsagn til en udbedring af gulvet i børneværelset, hvilket naturligvis forsat står ved magt.

Vi afventer jeres afgørelse
Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår."

Af selskabets mail af 27/7 2015 fremgår det bl.a.:

"**Besigtigelsen**
I har boet i huset i lidt over 9 år. Umiddelbart efter indflytning konstaterer I eftergivende gulve. Ved indflytning er der faste tæpper ovenpå parketgulve i værelser, i entre og gang. I køkken er der vinyl lagt på en spånplade ovenpå parketgulvet.
I hjørne af soveværelse er der lagt en spånplade under tæppe.

I har over tid skiftet tæpper i alle rum med undtagelse af i det lille værelse – her ligger det oprindelige tæppe. I køkken og i stue har I lagt tæppe. I oplever nu at alle gulvene er blevet mere eftergivende og i børneværelse kan gulvet trykkes ned med en hånd.
Naboen har været på besøg og oplyst at det formentlig er opklodsningen som svigter. Naboen har selv haft samme problem og har valgt at udskifte alle gulve.
Der er tidligere forsøgt opretning af gulv i børneværelse med gulvjacks, som er boret ned gennem parketgulvet. Dette har ikke kunne ses ved besigtigelsen, da der var tæppebelægning på gulvet.
…
Vurdering
…
Gulv i børneværelse er meget eftergivende og kan nogle steder presses ned med en hånd. Her er der forsøgt opretning med gulvjacks af tidligere ejer, så forholdet har sandsynligvis været tilstede ved overtagelsen. Ejerskifteforsikringen vil derfor gerne hjælpe med at udbedre forholdet, hvis ikke forholdet kan dækkes af din husforsikring. Du skal derfor anmelde det utætte afløb fra badekar til din husforsikringen, så det kan afklares om der årsagssammenhæng mellem utætheden i afløb og det eftergivende gulv i børneværelse, som støder op til badekarret i badeværelset.

Dette skyldes, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er dækket af en anden forsikring, fx en husforsikring, hvilket fremgår af vilkårenes pkt. 5 B."

Af arkitektens rapport af 19/6 2016 fremgår det bl.a.:

"I henhold til aftale med ejer [klageren] har jeg den 07-06-2016 besigtiget ovennævnte ejendom.

Formål
Formålet med besigtigelsen var at jeg som bygningssagkyndig skulle udtale mig om gulve i værelser, gang og køkken.

Baggrund
Gulve er besigtiget af ejerskifteforsikringsselskabet TopDanmark ved [taksator]. Skaden har forsikringsselskabets sags nr. … Skaden er besigtiget af selskabet 23. juni 2015.

Skaden, svigt i underlaget for parketgulve, blev ved besigtigelsen afvist som dækket af ejerskifteforsikringen.

Observation
Der er udført en destruktiv undersøgelse ved åbning af gulvet i værelse mod nord/øst. Åbningen er 70 x 70cm. Det konstateredes at gulvet er opbygget af lægter i varieret bredde og 50mm høje. Bærende gulv på strøer. Lægter er udlagt i stykker blot understøttet med plastkiler under samlinger. Centerafstand mellem lægter er målt til 70cm. Plastkiler var ikke sømmet til lægter men løstsiddende. Underlaget for parketlamelgulvet er 8mm træfiberplader og 12mm parketlamelgulv.
Der forefandtes ingen fugtspærre. Gulvet er isoleret med ca. 50 mm. mineraluld.

Gulve er fjedrende og eftergivende. Pladeunderlagets samlinger er flere steder ikke understøttet.
Opkilingen virker flere steder udskredet.
Lægteafstanden på ca. 70cm er for stor i forhold til materialetykkelsen. Lægteafstanden burde være 52cm.
Der ses ikke ekstrastrøer mod væg.
Der ses ikke lasker ved samlinger af strøer.

Betonunderlaget er fugtmålt som tørt – ingen bemærkninger.

Konklusion
Skadernes omfang kan vurderes til 3 værelser, gangen og køkken. Svarende til i alt ca. 52 m2. Der forventes skadesudvikling.
Det vurderes derfor nødvendigt at omlægge gulve. Gulvopbygningerne fjernes, plastmembran udlægges, nye lægter, isolering, nyt pladegulv, ny parketgulv.

Det vurderes at gulvskaderne burde erkendes af forsikringsselskabets tekniker ved besigtigelsen år 2015.

Udbedringsomkostninger
Anskaffelsesudgifterne vurderes til kr. 100.000,- inkl. Moms.

Hvordan kommes der videre
Der bør rettes fornyet henvendelse til ejerforsikringsselskabet TopDanmark for behandling under forsikringen."

Af forsikringsbetingelserne (18-U) fremgår det bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker 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 bygningen, 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

…

B Skader, der er dækket af en anden forsikring fx bygningsforsikring.

…

G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

…

20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klager overtog ejendommen, der er fra 1972, den 15/2 2006. Den 7/1 2015 anmeldte han til selskabet, at gulvene i flere af ejendommens rum gav efter. Ved mail af 27/7 2015 anerkendte selskabet at dække udbedring af gulvet i børneværelset, men afviste at dække udbedring i de øvrige rum. Klageren fik herefter udfærdiget rapport af 19/6 2016 fra en arkitekt. Selskabet afviste ved mail af 29/7 2016 på ny at dække de øvrige gulve, hvilket selskabet fastholdt i brev af 11/8 2016 efter en indgivet klage.

Klageren har anført, "at årsagen til at gulvene er blevet deforme ikke består i sædvanligt slid og materialernes sædvanlige levetid", og at "såfremt der ikke havde været skjulte håndværksmæssige mangler ved gulvenes oprindelige opbygning, så ville levetiden på gulvene have været betydeligt længere".

Det fremgår af arkitektens rapport, at der er foretaget en destruktiv undersøgelse af gulvet i børneværelset. Her observerede han, at gulvet er opbygget på lægter, som er af varierende bredde og 50 mm høje. Det bærende gulv er udlagt på strøer, og lægterne

er udlagt i stykker og blot understøttet af plastkiler under samlingerne. Plastkilerne sad løst og var ikke sømmet til lægterne. Arkitekten har målt afstanden mellem lægterne til 70 cm og har anført, at afstanden efter hans vurdering ikke bør være længere end 52 cm. Gulvene er fjedrende og eftergivende, og pladeunderlagets samlinger er flere steder ikke understøttet. På den baggrund har arkitekten konkluderet, at der er skader på gulvene i 3 værelser, i gangen og i køkkenet, og at der må forventes skadesudvikling.

Klageren har på baggrund af arkitektens rapport af 19/6 2016 også anført, at "de bærende strøer ikke består af hele stykker, men snarere af sammensatte stykker som var i overskud fra da sælger havde fået bygget taget" og "at sælger har været bekendt med problemet og har forsøgt at løse problemet med "Gulv-Jack" (lange skruer på evt. 6 x 80 mm) ned i strøerne".

Selskabet har anerkendt at dække udgiften til udbedring af gulvet i børneværelset. Selskabet har begrundet denne dækning med, at gulvet er meget eftergivende og at den tidligere ejer har forsøgt opretning med "Gulv-Jacks", hvorfor skaden sandsynligvis var til stede ved overtagelsen.

For så vidt angår gulvene i de øvrige rum, har selskabet afvist at yde dækning under henvisning til, at de konstaterede forhold ved gulvopbygningen ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende parketgulve fra 1972, samt at der kun er konstateret mindre nedbøjninger og begrænset eftergivenhed i gangen og køkkenet, ligesom det i værelserne kun er mindre områder ved væggene. Selskabet har herefter gjort gældende, at det ikke "er sandsynliggjort, at gulvenes fjedring/eftergivenhed i sig selv udgør et forhold, som på overtagelsestidspunkt nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand".

Nævnet bemærker, at det følger af almindelige, forsikringsretlige principper, at det påhviler forsikringstageren at bevise, at der er foreligger en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der – ud over gulvet i børneværelset som selskabet har givet tilsagn til at dække – er forhold ved boligens gulve, der på overtagelsestidspunktet udgjorde dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko for skader, som nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning vedrørende boligens gulve.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først har anmeldt forholdet ca. 9 år efter overtagelsen af ejendommen, hvilket indikerer, at klageren gennem en længere årrække ikke har oplevet nævneværdig nedsat brugbarhed af de pågældende gulve. Nævnet har ligeledes lagt vægt på, at selskabet har oplyst, at gulvene i køkkenet og gangen kun i begrænset omfang gav efter og knirkede. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at nedbøjningerne i soveværelset og det andet værelse efter det af selskabet oplyste er i begrænsede områder omkring væggene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings