Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. september 2018 blev i sag nr. 91998:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen den 12/3 2011 på baggrund af tilstandsrapport af 29/2 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **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	1974	1	138	0	70	208	0
2	B	Udhus/skur	2006	1	0	0	0	0	0

…

Bemærkninger

…

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Gulve under tæpper er ikke efterset (gælder faste og løse tæpper – der er faste tæppe i værelser på 1. sal samt trappe til 1. sal.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? I 2006 - tilbygning mod syd.	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? Tilbyning - medbyg.	☒	☐	☐

...

1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

...

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 tegn- rad- svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

I klageskema af 26/2 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> Introduktion:
> I forbindelse med etablering af nyt parketgulv på 1.salen og i den forbindelse fjernelse af gulvtæppe blev det klart for vores håndværker, at gulvet havde skader muligvis relateret til tidligere ejers om- og tilbygning i 2008. Der er nu buler og skævheder i parketgulvet, diagnosticeret som sætninger eller 'levende' gulv (Møbler står skævt, der er en massiv 'bulk' visse steder, som om at de gennemgående svær ikke ligger korrekt). Dette kræver ifølge håndværkeren nærmere undersøgelse, dels om tidligere ejer har overholdt byggeforskrifter og byggetilladelser, og dels om det er forsvarligt udført.
>
> Skadebegreb:
> Huset er totalt renoveret + tilbygget i 2008, hvorfor en forventet standard må svare til dette. Der var ingen K2/K3 på overetage-gulve ved køb. Ved salg i dag forventes det, at disse forhold vil medføre alvorlig K2/K3 og nedslag i pris. Samtidig er rummene med skæve gulve og usikkerhed, om fremtidige yderligere sætninger eller bygningskred kan medføre yderligere forringelse af rummene og evt. fare for beboelse.
>
> Topdanmarks manglende ansvarstagen:
> Topdanmark har ved to personlige gennemgange INTET foretaget sig udover at konstatere fejlagtigt at der ikke er nogen skade, og iøvrigt sludre lidt om hvordan de kan undgå partsansvar. Selv ved selvsyn, mener synsfolkene ikke der er et problem, og henviser til gamle sager fra ankenævnet om gamle huse, hvor folk har klaget over skæve gulve. Det har INTET med vores totalt nyistandsatte hus at gøre. Der er lavet en om og tilbygning af tidligere ejer, højst sandsynlig med fejl(!). Den hænger VI nu på, fordi Topdanmark ikke vil tage deres retmæssige ansvar.
> ...
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> 1. Reel gennemgang af skaden på gulvet 1.sal. Hvad er skaden (sætning, byggeteknik, skred?) og hvad koster det at udbedre denne?
> 2. Dækning af omkostninger til at udbedre skaden."

Selskabet har i brev af 16/3 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> **"Her følger fakta om forsikringen**

3. 91998

Vores kunde har overtaget ejendommen … den 12. marts 2011. Ejerskifteforsikringen er tegnet med lovens minimumsdækning. Gældende vilkår er 29-M. Bilag A.
…
Selvrisiko på forsikringen er 37.000 kr. i forsikringsperioden …
…
Her får I vores kommentarer til sagen
...
Ved overtagelse af ejendommen er der faste tæpper i værelser på 1. sal samt på trappe til 1. sal. Det fremgår af tilstandsrapporten.

Den 2. november 2015 anmelder vores kunde buler, skævheder og sætninger på det nye parketgulv, han har fået lagt.

På tidspunktet for anmeldelse af skaden har vores kunde udskiftet tæppebelægningen med parketgulve.

Det er først efter, at parketgulvene er lagt, at vores kunde har konstateret, at der er ujævnheder et par steder.

Vores kundes tekniker har vurderet, at ujævnhederne måske kan skyldes fejl ved konstruktionen, og oplyst, at det kræver en nærmere undersøgelse.

Skaden er anmeldt over 4 1/2 år efter, at vores kunde har overtaget ejendommen.

Gulvene er besigtiget af [taksator 1] Da han ikke kunne konstatere en skade på gulvene, har [taksator 2] også besigtiget gulvene. [Taksator 2] har heller ikke ved sin besigtigelse kunne konstatere skader på gulvene.

De kunne ved deres besigtigelser konstatere, at gulvene buler 2 steder. Et sted i børneværelse og et sted ved dør til opholdsrum. Begge steder er i det oprindelige hus fra 1974. Den største nedbøjning er på ca. 7 mm. De vurderer begge, at der er tale om forhold af mindre karakter.

Grunden til at gulvet buler de pågældende steder, vurderer de, kan skyldes lidt unøjagtigheder i det gamle eller nye underlag.

De oplyser også, at det ikke er usædvanligt, at der kan være lidt unøjagtigheder ved en konstruktion fra 1974.

Der er ikke ved de to taksatorers besigtigelse konstateret tegn på fejl ved konstruktionen, som vil medføre bæreevnesvigt.

Begge taksatorer vurderer, at gulvet ved vores kundes overtagelse af ejendommen fungerede uden problemer som undergulv. Det er først efter, at vores kunde har fjernet de faste tæpper og lagt nye gulve, at vores kunde har konstateret de mindre skævheder/unøjagtigheder.

Man må formode, at vores kunde havde anmeldt forholdet langt tidligere, hvis brugbarheden, forinden ændringen af konstruktionen, havde været nævneværdigt nedsat.

Da der ikke er konstateret en bygningsskade i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen, har vi afvist den anmeldte skade.

Vi fastholder vores afgørelse
Vores kunde oplyser, at huset er renoveret i 2008, og han derfor finder, at standarden på huset skal svare til dette. Det fremgår dog ikke af tilstandsrapporten, under 'Sælgers oplysninger om ejendommen', at der er lavet renoveringer af en sådan karakter, at huset skal vurderes ud fra andet end et hus fra 1974.

Uanset om der evt. er foretaget en renovering af ejendommen i 2008, kan der ikke ses bort fra, at ejendommen er opført i 1974 med de byggemetoder og materialer, der blev anvendt den gang, Det samme gælder for etageadskillelsen.

Ved vores kundes overtagelse af ejendommen har gulvene på 1. sal været pålagt faste tæpper (væg-til-væg-tæpper). Undergulvene er derfor ikke besigtiget.

Der er i tilstandsrapporten oplyst, at gulvene knirker, og der er tale om en skade. Det er ikke usædvanligt, at gulve under tæpper kan knirke. Det kan fx skyldes unøjagtigheder ved konstruktionen. En unøjagtighed, som ingen konstruktiv betydning har, og som ikke er usædvanlig i en ejendom opført i 1974.

Vores kunde har boet i huset i ca. 4 1/2 år uden at have konstateret problemer ved gulvene eller de bærende konstruktioner. Det er først efter, at vores kunde har fjernet de faste tæpper og efter, at han har pålagt nye parketgulve, at han konstatere de mindre skævheder/unøjagtigheder ved de nye parketgulve.

Der er ikke ved de to besigtigelser, som er foretaget af vores taksatorer konstateret skader på gulvene, som har været tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

De mindre unøjagtigheder der er ved de nylagte gulve, og som vores taksatorer kunne konstatere, indikerer ikke, at der er fejl ved konstruktionen, som vil medføre bæreevnesvigt.

De håndværkere, der er har lagt de ny gulve må også have vurderet, at der ikke var fejl eller skader ved undergulve eller den bærende konstruktion, siden de har lagt de nye gulve.

Det har formodningen imod sig, at håndværkere vil lægge nye gulve, hvis de konstaterede væsentlige skader på undergulvene eller den bærende konstruktion.

I det omfang at vores kunde i forbindelse med udskiftning af tæppebelægningen havde konstateret væsentlige fejl ved undergulvet eller konstruktionen, skulle arbejdet være standset og skaden anmeldt til Topdanmark for vores vurdering, jf. vilkårenes punkt 6.

Vi har dog først fået skaden anmeldt efter, at der er lagt nye gulve. Uanset dette har vi besigtiget det anmeldte forhold to gange, uden at kunne konstatere skader på gulvene, som har været tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen den 12. marts 2011.

De mindre nedbøjninger, som kunne konstateres et par steder ved gulvene, vurderer vores taksatorer skyldes mindre unøjagtigheder i det gamle eller nye underlag.

…
Det fremgår af vilkårene for ejerskifteforsikringen punkt 4 A til 4 C, at forsikringen alene dækker aktuelle bygningsskader eller nærliggende bygningsskader, som var tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Skaden skal nedsætte ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger, som er opført i 1974 og hvor der i tilstandsrapporten er oplyst at gulve på 1. sal knirker.

Ejerskifteforsikringen dækker, jf. vilkårenes punkt 5 A, ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Forsikringen dækker endvidere ikke bygningens funktionsforhold, forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske forhold m.m. jf., vilkårenes punkt 5 C.

Da det ikke er sandsynliggjort, at der ved vores kundes overtagelse af ejendommen i 2011, har været sket en skade pa gulvene, som følge af en fejl ved konstruktionen, må vi fastholde, at den anmeldte skade ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi finder at vores afgørelse er i overensstemmelse med jeres praksis og kan her blandt andet henvise til jeres kendelser 87.689, 74.982 og 59.890. Bilag D.

Vi finder at især 74.982 og 59.890 illustrerer, at der ikke er tale om en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

I kendelse nr. 74.982 fandt I det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Der var tale om en lunke på 12 mm. Klagen vedrører et hus opført i 1973 med tilbygning fra 1982 og evt. med et 6 1/4 år nyt gulv.

I kendelse nr. 59.890 har I taget stilling til, om et gulv ved overtagelse af ejendommen kunne anvendes uden problemer. Da det var muligt, har I ikke vurderet, at der forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi beder jer være opmærksom på, at i vores kundes sag, er der i tilstandsrapporten oplyst, at gulvene under tæpper ikke er besigtiget, samt at gulvene har fået karakter K1 i tilstandsrapporten. Skaden er endvidere anmeldt over 4 1/2 år efter, at vores kunde har overtaget ejendommen, og efter der er lagt nye parketgulve.

Det fremgår af kendelse nr. 87.689 at der ikke i forsikringsbetingelserne er hjemmel til at pålægge selskabet at yde dækning for værdiforringelse.

Vi vurderer ud fra det ovenfor oplyste, at det ikke er sandsynliggjort, at der er en skade, som kan dækkes af ejerskifteforsikringen.
…
Entreprenøren har i en udtalelse fra den 29. oktober 2015 kommet med nogle formodninger og foreslået en nærmere undersøgelse.

Når vi modtager en udtalelse, vurder vi altid, om der er oplysninger i den, der underbygger, at der er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er dog ikke i entreprenørens udtalelse oplysninger, der har sandsynliggjort, at der er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
…
Jeg har i en telefonsamtale med vores kunde den 3. maj 2017 oplyst, at i det omfang at vores kunde får forholdet undersøgt nærmere og det konstateres, at der er en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen, dækker vi rimelige undersøgelsesomkostninger."

Klageren har i mail af 28/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Side 4: Begge Taksatorer afviser at der er tale om en skade, men 'blot' lidt ujævnheder under bagatelgrænse og henviser endvidere til 2 ankesager hvor der er tale om GAMLE huse, hvor man korrekt må forvente at det ikke er perfekt.** - *Mit svar Med henvisning til en helt normal visuel vurdering, samt det beskrevne af entreprenør/håndværkerer, samt det faktum at tidligere ejer har om og tilbygget huset, herunder ny gulvkonstruktion, samt ny loftkonstruktion i stueetage, med nedtagelse af tidligere vægge, vurderer jeg at begge taksatorers bagatelagtige og manglende undersøgelse af skaden, er yderst kritisabel. Topdanmark skal som et minimum undersøge 1. om byggeplaner er overholdt, 2. om der er tale om sætninger i den samlede loft/gulvkontruktion som kan være kritisk fremadrettet. 3. En korrekt analyse af det samlede gulv på 1. sal. Intet er dette er foretaget, men blot en 2 minutters visuel gennemgang. Endvidere er det kritisabelt at Top DK henviser til at huset er fra 1974, da hele konstruktion og tilbygning/ombygning er fra 2008, og man derfor må forvente at det er lavet korrekt og i tidens standard. Top DK har endvidere ikke målt skævheder, og forholder sig ikke til at det virker som om mindst én underliggende bjælke ligger for højt og muligvis bevæger sig, det entreprenøren kalder et levende gulv.*

Jeg afviser at topdk/ankenævn kan drage paralleller til de 2 nævnte sager, som jeg også har gennemgået.

Side 5 og 6:
Topdk henviser til at det ikke er nævnt at huset er ombygget tilbygget i 2008 i tilstandsrapporten? - Det fremgår tydeligt af BBR med mere, og ved besigtigelse - Det tyder på en enddog uhyggelig dårlig forretningsmoral hos TOPDK hvis man forsøger at fælde en privatkunde på ren teknik, som iøvrigt ikke skal lykkes.

Topdk henviser til at håndværkerne lægger gulvet færdigt. Igen ren teknik, uden betydning for skadesansvaret - Vi var på ferie, og de lagde gulvet færdig, for at se det færdige resultat. Entreprenøren gav en fuld detaljeret gennemgang af de problemstillinger der var, og henviste til ejerskifteskadeforsikringen.

Side 7 - Jeg har på intet tidspunkt haft en idé om at jeg se skulle gå videre med gulvundersøgelse, som så TOPDK ville dække … langt ude at påstå at der var aftalt et videre forløb."

Selskabet har i brev af 17/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Der var ikke med vores kundes mail vedlagt dokumentation for, at der ved vores kundes overtagelse af ejendommen har været en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en bygningsskade i henhold vilkårene for ejerskifteforsikringen.
…

Vi har haft to taksatorer til at besigtige forholdet. De har foretaget en nøje undersøgelse af gulvene.

De kunne ved besigtigelsen konstatere, at forholdet er i det oprindelige hus fra 1974.

Der kunne konstateres følgende:

Børneværelse mod nordvest
Mindre lunke på max 2 mm samt lidt luft under fodpanel til venstre for dør.

Værelse mod øst
Udenfor/tæt på døråbning til værelse mod øst var en højderyg i dørhullets længde, lunke bagved på max 4 mm.

Trapperum
Udenfor dør til opholdsstuen var en lille højderyg gående fra øst mod vest med bagved liggende lunke på 7 mm, her var også lidt under fodpanel mod soveværelse.
…
Vores taksatorer oplyser, at der ingen tegn er på, at konstruktionen ikke kan bære, ligesom nedbøjningen i stueloftet er minimal."

Til dette har klageren fremsendt mail af 10/6 2018, hvori det bl.a. er anført:

"1) Vedlagt Dokumentation - Her må TopDK være mere konkret? ren jura floskel - jeg har af mange omgange beskrevet forholdet helt ind til benet - Entreprenør udtalelse og billeder, endvidere har TOPDK ad 2 omgange set skaden ved selvsyn (selvom begge besøg udelukkende handlede om hvordan man kunne frasige sig ansvar).

2) Det er IKKE mindre skævheder unøjagtigheder, men tydeligvis fundamentale gulvproblemer i bjælkekonstruktionen, som med stor sandsynlighed er opstået ved tidligere ejers totale om og tilbygning. Jeg afviser endvidere topdks billeder af deres 2 'synsmænd', hvis eneste formål var at se hvordan vi slipper fra denne her. Hvis man ligger en tennisbold ruller den rundt på gulvene der er vind og skæve, og der er flere steder tydelige afmærkning af tværgående bjælke, som indikerer en form for kraftig sætning.

3**) Hvis jeg som forbruger har bevisbyrden, kræver jeg hermed fri proces til at undersøge skaden med fagfolk/byggesagkyndig**, da TopDK ikke mener at det ved selvsyn, ved håndværkererklæring, samt min erklæring, samt det forhold at huset er totalt om og tilbygget af tidligere ejer, IKKE er nok til at TOPDK anerkender at der er en alvorlig skade, og ikke en 'lunke på 2mm'.

4) Hus fra 1974. Det er simpelthen ikke korrekt at TOPDK henviser til at skaden er fra 1974, og derfor at det må forventes med sådanne 'unøjagtigheder'. Huset er totalt om og tilbygget af tidligere ejer og skaden er 100% opstået i kølvandet på denne om og tilbygning, da det som entreprenøren fremhæver måske er konstrueret forkert. **Jeg vil endvidere snarest fremsende billeder der viser tidligere ejers arbejde med huset, hvor det blandt andet fremgår en væsentlig forandring af overetage og underetage, hvor det herefter kan afvises at topdk henviser til 1974/oprindelige hus.**

> 5) TOPDK henviser (NYT) nu til at gulvene knirker og der er tale om en skade. Det er første gang at topDK pludselig åbner denne vinkel, og jeg kan med det samme sige at det at gulvene knirkede, og blev beskrevet som en KI eller mindre, intet har med sætninger i loftkonstruktionen at gøre, og såfremt de var opdaget ved den oprindelige tilstandsrapport, ville være beskrevet som en k3. Jeg havde som forbruger og ikke fagmand heller ikke opdaget noget, og da forholdet ikke ikke var beskrevet, går jeg som alle andre forbrugere ud fra at der ikke var noget fundamentalt galt med gulvkonstruktionen, og at vi ved en evt. senere gulvlægning kan få et helt normalt gulv. **Jeg vil godt understrege at topdk ikke tidligere har henvist til at de mener at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Det gør de nu, som et forsøg på at styrke deres i mine øjne vage sag. Forholdet var IKKE beskrevet i tilstandsrapporten, da der udelukkende var en note om gulve der knirker, og ikke på nogen måde henvisning til at gulvkonstruktionen kunne være fejlagtig og med dynamisk (bevægende) effekt til følge med risiko for sætninger**."

Hertil har selskabet i brev af 25/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har ikke oplyst at skaden er fra 1974. Vi har oplyst, at den anmeldte skaden er i den oprindelige del af ejendommen, som er fra 1974.
>
> [Taksator 2] har set på de fremsendte foto, som vores kunde oplyser, stammer fra tidligere ejers arbejde med huset. Taksator oplyser, at de viser, at der er foretaget en renovering i ejendommen fra 1974, men ikke at der er noget usædvanligt ved renoveringen. De viser ikke, at der er tale om en renovering, som betyder at huset skal vurderes ud fra andet end et hus fra 1974.
>
> Vores kundes rådgiver finder, at konstruktionen måske er konstrueret forkert. Det er dog ikke påvist, at der er en konstruktionsfejl, samt at den har medført en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Vores kunde nævner, at han som forbruger gik ud fra, at der ikke var noget fundamentalt galt med gulvkonstruktionen ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten og han derfor senere kunne lægge et helt normalt gulv.
>
> Det kan for god ordens skyld oplyses, at der på ingen måde er dokumenteret, at der er noget fundamentalt galt med gulvkonstruktionen.
>
> Vi har haft to taksatorer til at besigtige forholdet. De har ikke ved deres besigtigelser kunne konstatere tegn på, at konstruktionen ikke kan bære, ligesom nedbøjningen i stueloftet er minimal. Der er intet der indikerer, at der er en fejl ved de bærende konstruktioner, som vil medføre bæreevnesvigt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf enkelte gengives nedenfor.

Den entreprenør, som har lagt parketgulvet, har i brev af 29/10 2015 til klageren bl.a. anført:

> "I forbindelse med diverse renoveringsarbejder i ovennævnte ejendom er jeg blevet opmærksom på, at i den ende af stuen, som vender mod haven, (tilbygning) forekommer en stor udbøjning i den bærende konstruktion, således at loftet har en nedbøjning på midten af stueloft. I forbindelse

med renovering på 1 sal har jeg kunnet konstatere flere samlinger af den bærende konstruktion som ikke er udført korrekt.

Da det ikke har været muligt for mig at åbne loftet i stueetagen, kan jeg kun have en formodning om problemet. Det er min formodning at man i forbindelse med tilbygningen ikke har foretaget de nødvendige statiske beregninger, da man har nedtaget den bærende konstruktion, og disse ikke i nødvendigt omfang er erstattet af de korrekte løsninger.

Jeg vil foreslå at man fortager en undersøgelse af dette problem snarest, og står gerne til rådighed for videre hjælp."

Af forsikringsbetingelserne nr. 29-M Januar 2008 fremgår bl.a.:

"**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
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, revnedannoise, 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."

Nævnet har også fået forelagt fotos af gulvet på første sal i klagerens hus og fotos, der viser tidligere ejers udførelse af om- og tilbygning.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 12/3 2011 huset, som var opført i 1974 og ombygget i 2008. Ved overtagelsen af huset var der væg-til væg-tæpper på første sal. I 2015 fik klageren fjernet tæpperne og lagt nyt parketgulv. Den 2/11 2015 anmeldte klageren, at der var buler og skævhed i parketgulvet og sætninger. Klageren ønsker, at selskabet foretager en "Reel gennemgang af skaden på gulvet" på første sal og yder "Dækning af omkostninger til at udbedre skaden".

Selskabet har to gange besigtiget parketgulvet og afvist at yde forsikringsdækning blandt andet med henvisning til, at parketgulvet ifølge dets taksatorer buler pga. "lidt unøjagtigheder i det gamle eller nye underlag", og at unøjagtighederne ikke indikerer, "at der er fejl i konstruktio-

nen, som vil medføre bæreevnesvigt". Selskabet har anført, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der er sket renovering af huset "af en sådan karakter, at huset skal vurderes ud fra andet end et hus fra 1974".

Klageren har blandt andet anført, at en forventet standard må svare til, at huset er "totalt renoveret" i 2008, og at "usikkerhed om fremtidige yderligere sætninger eller bygningsskred kan medføre yderligere forringelse af rummene og evt. fare for beboelse". Klageren har anført, at "Der var ingen K2/K3 på overetage-gulve ved køb. Ved salg i dag forventes det at disse forhold vil medføre alvorlig K2/K3 og nedslag i pris".

Det fremgår blandt andet af erklæring 29/10 2015 fra den entreprenør, som har lagt parketgulvet, at "i den ende af stuen, som vender mod haven … forekommer en stor udbøjning i den bærende konstruktion, således at loftet har en nedbøjning på midten af stueloft", "på 1 sal har jeg kunnet konstatere flere samlinger af den bærende konstruktion som ikke er udført korrekt" og "Det er min formodning at man i forbindelse med tilbygningen ikke har foretaget de nødvendige statiske beregninger, da man har nedtaget den bærende konstruktion, og disse ikke i nødvendigt omfang er erstattet af de korrekte løsninger".

Selskabet har oplyst, at dets taksatorer har målt tre fordybninger i parketgulvet på første sal på hhv. max. 2, max. 4 og 7 mm med højderygge ved siden af de to sidstnævnte fordybninger.

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker forsikringen udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.

11. 91998

Nævnet bemærker indledningsvist, at efter almindelige forsikringsretlige principper skal den, der rejser et krav, bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal bevise, at der er en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er sket så fundamentale og gennemgribende ombygninger af huset i 2008, at dette i sig selv kan begrunde, at det anmeldte forhold – når husets værdi eller brugbarhed skal sammenholdes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand – skal tage udgangspunkt i en bygning, som ikke er opført i 1974 men derimod i 2008. Nævnet bemærker, at det i tilstandsrapporten er anført, at huset er opført i 1974, og at huset – ud fra en søgning på internettet og ud fra de fremlagte fotos – fremtræder som et hus fra 1970'erne. Nævnet henviser til sin afgørelse i sag 89688.

Efter en gennemgang af sagen – herunder entreprenørens erklæring og parternes indlæg – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den bærende konstruktion udgør en skade, eller at der er forhold ved konstruktionen, som udgør en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder herefter, at selskabet ikke har pligt til at foretage en nærmere undersøgelse af huset.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret andre fejl end parketgulvets ujævnheder, og at disse ujævnheder først er konstateret ca. 4½ år efter overtagelsen og efter, at klageren havde lagt det pågældende gulv. Nævnet har også lagt vægt på, at ujævnhederne kan skyldes andre forhold end fejl ved konstruktion, herunder fejl ved lægning af parketgulvet.

Nævnet har også lagt vægt på, at entreprenørens erklæring ikke kan anses som en antageliggørelse af, at der på overtagelsestidspunktet var væsentlige fejl ved konstruktionen. Nævnet bemærker, at selv om entreprenøren konstaterede fejl ved samlingerne af den bærende konstruktion, havde fejlene ikke en sådan karakter, at han undlod at lægge parketgulvet.

12. 91998

Nævnet bemærker, at selskabet har udtalt, at i det omfang klageren får undersøgt forholdet nærmere, og det konstateres, at der er en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen, vil det dække rimelige undersøgelsesomkostninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand