

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. september 2023 blev i sag nr. 96465:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1957 og er overtaget af klageren den 1/6 2019. Af tilstandsrapport af 30/4 2019 fremgår bl.a.:

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulv knirker og fjedrer: - i stue - i værelse mod sydøst - i værelse mod sydvest - i stue mod sydvest Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne.
7.2 Belægninger	K1	Klinker er med mangelfuld vedhæftning: - i entre/gang Note: Skaden er af mindre omfang, og forholdet er uden betydning for gulvets funktion.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja Nej

...

1. Generelle oplysninger

- 1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
5
- 1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
2014 til nu
- 1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?

☐ ☒

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

11. VVS-installationer

Gas/centralvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Vand
Andet; Type:	A	Pejs

Klageren har i brev af 9/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ønsker hermed at klage over Gjensidige Forsikrings afgørelse af 11. december 2020 (**Bilag 1**), hvor Gjensidige Forsikring ikke fandt det godtgjort eller dokumenteret, at der er skader eller forhold ved gulve generelt, som opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb og dermed ikke udtryk for skader, der kan henføres til dækningen under den tegnede ejerskifteforsikring.

Den klageansvarlige har i besvarelsen angivet nogle forhold, som er urigtige. For det første er det ikke vores håndværkere, som har været ude og foretage målingerne, som er sendt til forsikringen. Dette oplyste vi også telefonisk til den klageansvarlige to dage før afgørelsen blev sendt til os, da den klageansvarlige kontaktede os med henblik på afklaring af dette forhold. Målingerne er udført af forsikringens egne håndværkere.

For det andet har taksator selv været ude og måle et par steder i ejendommen. Det skete medio juli 2020, hvor huset i øvrigt var fyldt med håndværkere. Taksator målte foran brændeovnen i stuen (ca. 14 mm pr. m) samt afstanden fra gulv til panel på det mindste af børneværelserne (ca. 5 mm). Taksator mente ikke, at disse skævheder udgjorde en skade.

Sagsfremstilling:

...

Ejendommen er et typehus fra 1957 med tilbygninger fra 1970 (stue samt soveværelse, stort bad og walk-in er tilbygninger).

Af salgsopstillingen fremgår (**Bilag 2**):

'Totalistandsat villa med unik beliggenhed'

'Her får man et ekstremt velholdt hus på 164m², som er blevet total istandsat fra A-Z (2015)'

'Detaljer: Nyt tag (2015), Nye vinduer (2015), 2 nye badeværelser (2015), Nyt køkken (2015), Flotte trægulve og gulvvarme overalt (...) total indflytningsklar.'

Som det fremgår af tegninger fra udførelsen af tilbygningerne (**Bilag 3**), så begge badeværelser indretningsmæssigt meget forskellige ud ift. de nuværende badeværelser. I øvrigt var der finsk bad i det værelse, hvor der nu er walk-in. Ejendommen er med flydende gulve overalt, dvs. der er ingen bundstykker ved dørene/afgrænsningen fra rum til rum.

Det var vores forventning, at der alene skulle males, da vi overtog ejendommen. Vi ønskede ikke en ejendom, hvor der skulle foretages byggearbejder, da vi bl.a. havde [barn] på overtagelsestidspunktet.

Da vi overtog huset, blev dette således malet. I den forbindelse opdagede vi, at der flere steder var afstand mellem fodpaneler og trægulv, hvorfor vi satte fejelister langs panelerne i hele huset. Da vi skulle have gang i gulvvarmen, kunne vi ikke få denne til at fungere optimalt. Vi havde egen VVS'er ude og se på gulvvarmen 5-6 gange. Han kunne umiddelbart ikke finde ud af, hvad der var galt, men påpegede flere ting, der efter hans opfattelse, ikke var korrekt lavet og opfordrede os til at tage fat i ejerskifteforsikringen, hvilket vi gjorde.

Der er indtil videre bl.a. konstateret minimum to knækkede stikledninger/kloakrør (der er forventeligt en tredje), en skjult vandlås, skjulte rørsamlinger over alt, ulovlig VVS-installationer ved gulvvarmen, for lille føderør til vand og ulovlig EL. Udbedringen af skaderne påbegyndte uge 26, 2020 og er langt fra færdiggjorte. Dette er skader, som er dækket via ejerskifteforsikringen.

Vi har løbende konstateret flere forhold ved vores gulve – foruden afstanden mellem gulv og fodpanel.

December 2020 fik vi af egen drift taget hele vores køkken ned, da bl.a. bordplader stod som en flitsbue og ovnen var skæv. Dejen i en bradepande bevægede sig ned i den ene ende. Da køkkenet skulle monteres på ny, konstaterede montøren, at gulvet i køkkenet var meget skævt og dette var der ikke taget højde for, da man havde opstillet køkkenet, idet soklen ikke var tilpasset. Det var efter hans udsagn et af de værste tilfælde, han havde set i sin 31-årige karriere som køkkenmontør. Gulvet var 13 mm skævt, der hvor det var værst. Vi har kvittering på montering af køkken, hvis denne ønskes fremlagt som bilag i sagen og kan sikkert også få en udtalelse fra køkkenfirmaet (...), såfremt dette er ønskeligt. De kan tydeligt huske sagen.

Vi har tre reoler stående under vores fjernsyn i stuen. To af reolerne har låger. Lågerne går på rammen, når de åbnes og lukkes og laver ridser/mærker i lakken (**Bilag 4-5**). Lågerne går helt op, når de åbnes blot en lille smule. Denne ene låge banker herved ind i væggen (**Bilag 6**). Derudover er det synligt, at reolerne står skævt. Vores klapvogn, som står i det lille vindfang i entréen skal låses, for ikke at trille baglæns ned i entréen pga. de store skævheder.

Vi har en lille reol stående under vinduet i soveværelset (**Bilag 7**). Her er skævheden i gulvene meget synlig (visuelt), da afstanden mellem vindueskarm og overpladen i reolen slet ikke flugter – afstanden mellem reol og karm bliver større og større. Vi havde en plante stående på reolen, som vi måtte fjerne igen, da vandet, når denne skulle vandes, ikke sank ned med det samme, og pga. skævheden løb ned i den ene side (ydside) af potten, ned på reolen og videre ned på gulvet. Desuden lukker lågerne skævt, hvilket medfører, at reolen tipper, når man forsøger at åbne lågerne. Den klageansvarlige er enig med os i, at det er en stor skævhed indenfor en meter.

Gulvene giver efter/dykker i flere rum langs panelerne (**Bilag 8-14**). Til trods for, at vi har påsat fejelister langs paneler, er gulvet dykket yderligere, når der står tunge møbler på gulvet.

Vi har et lille møbel med hjul i stuen, hvor vi har flasker stående. Denne gynger og danser, når man er i nærheden af den og flasker går mod hinanden og klirrer (**Bilag 15**).

Generelt er der lunker overalt i huset. Gulvene mærkes flere steder bløde – som om man synker.

I køkkenet, ved døren til bryggers, er der tydelig skade på et par gulvbrædder, da fer og not og knækket grundet manglende understøttelse (**Bilag 16-18**). Gulvet knirker højt ved betrædelse (**Bilag 19**). Der er flere steder i stuen, hvor gulvet ikke alene knirker/fjedrer, men siger 'klonk', når man betræder det (**Bilag 20-21**).

Forholdene har hele tiden været og er fortsat meget generende og gør det svært for os at benytte rummene, som ønsket. Dette er også årsagen til, at vi selv har været i gang med at tage et nyt køkken ned, for at sætte det op igen. Vi bliver løbende opmærksomme på nye forhold omkring gulvene. Det er derfor ikke korrekt, når forsikringen anfører i deres svar på vores klage, at forholdene ikke har været så generende for os, at bygningens rum ikke har fungeret for os.

Vi har ikke været klar over, at fejlagtig gulvkonstruktion/skæve gulve kan udgøre en skade, som er dækket af forsikringen. Først sommeren 2020 blev vi opmærksomme herpå, hvorfor vi først kontaktede forsikringen herom på dette tidspunkt, dvs. ca. 1 år efter overtagelsen.

I juli 2020 havde vi en byggesagkyndig ude og besigtige ejendommen de steder, hvor gulvet i forvejen var taget op pga. forsikringens håndværkere havde påbegyndt udbedringen af VVS-arbejder m.v. Her kunne den byggesagkyndige bl.a. konstatere, at det ene skab under fjernsynet i stuen er 9 mm ude af vage på blot 60 cm. I det ene børneværelse giver gulvet mod væggen/panelet sig 5 mm ved blot at stå der. Det skal lige erindres, at dette endda er efter, vi har påsat fejellister. Dvs. fjernes fejellisten er det sandsynligt, at eftergivelsen er større. Opklodsningen til trægulvet i entréen er mangelfuld og kan trykkes ned. Dvs. der mangler understøttelse af gulvet. Der blev målt forhøjet fugtighed på betondæk ved køkken/alrum. Fugtigheden blev målt til 102-104,7 digits, hvor grænsen for det kritiske fugtniveau er ca. 85 digits. Generelt er hele ejendommen udført med to fugtspærre, hvilket giver kondensdannelse i gulvkonstruktionen. Varmefordelingspladerne i soveværelset er ikke ført ud til kanten og fordelingspladerne er ikke tætsluttende til hinanden, hvilket giver forkert varmfordeling. Varmefordelingspladerne er forventeligt lagt på samme måde i alle rum (**Bilag 22**).

Gulvkonstruktionen er generelt i hele huset udført forkert/mangelfuld. Der er mange steder manglende understøttelse af gulvet, hvorfor gulvet dykker ved betrædelse, tunge møbler.

Strøer sidder for langt fra hinanden ift. type af trægulv, som er 14 mm tykt. Et trægulv med en tykkelse på 14 mm burde i øvrigt ligge på store plader med udfræsninger til gulvarmerør, fremfor brædder man har forsøgt at skære til og lægge, således at der er plads til varmfordelingsrør imellem. Det betyder, at der er flere steder, hvor der er huller (manglende understøttelse af trægulvet). Ligger trægulvets samling (fer/not) i sådan et hul, er der risiko for, at gulvet går i stykker/knækker, dvs. det har betydning for gulvets bæreevne. Opklodsningen af gulvet er lavet med hjemmelavede trækiler, som er skruet op i strøerne. Herved er mange af trækilerne flækket, hvilket medfører, at gulvet synker og bliver ujævnt. De skruer, der er anvendt er gipsskruer. Gipsskruer må ikke anvendes til gulvkonstruktion i træ, da gipsskruer ikke er egnet hertil, da de ikke kan tåle belastningen og derved kan sprænge. Strøer er flækkede mange af de steder, hvor skruerne er skruet i. Yderligere er der overalt isoleret med flamingo, samt brugt alm. bygningsskum ved f.eks. rør for at give lidt støtte til gulvet. Begge dele er ekstremt brandfarligt og ikke noget, man bruger til isolering af trægulve. Flamingo bruges som isolering under betondækket, men der vil betonen udgøre en 'brandstopper'. Flamingoen er reelt det eneste, der holder gulvet oppe, så det

ikke styrter sammen/knækker. Varmefordelingsrør er flere steder sat fast med en plastikklamme ned i flamingoen (**Bilag 23-28**).

Forsikringens håndværkere har af flere omgange været ude og foretage opmålinger af gulvene på forsikringens anmodning. De to første målinger var for at få klarhed over skævhederne i entré, herunder et lille vindfang, som er en del af entréen (**Bilag 29-30**). Den sidste måling/tegning er et maskenet over hele ejendommen. Af tegningerne fremgår tydeligt, at gulvene på ingen måde er i vage (**Bilag 31-36**). De er således ude af vage i alle rum i både længderetning og kortsider. Dette vil også kunne konstateres ved en simpel kontrolmetode med en kugle. Hvis man ikke finder præcis samme punkt at foretage målingen fra, vil en efterfølgende måling afvige fra forrige måling. Dette er årsagen til, at målingerne bliver ved med at afvige.

Forsikringens håndværkere målte en skævhed på 15 mm på en meter inde foran reolerne i stuen (**Bilag 37-39**) samt 18 mm på en meter (**Bilag 40-41**) (og også 36 mm på to meter) inde i soveværelset. Desuden dykker gulvet ret kraftigt langs hele væggen.

I vores entré er der også målt store skævheder. Disse har forsikringen anerkendt at dække og rette op på. I den forbindelse afviser forsikringen at gøre noget ved de tilstødende rum. Vi er blevet tilbudt, at gulvet i entréen lægges i vage eller skævt igen. Vi ser helst at gulvet lægges i vage, da det ikke giver mening at lægge et nyt gulv skævt, men dette vil medføre store forskydninger i gulvene indtil alle de tilstødende rum. Noget, som ikke 'bare' kan justeres med en liste. Forskellen mellem gulvet i entréen og de tilstødende rum er mellem 16-48 mm! (**Bilag 29-30**).

Køkken/alrum/stue/entré er efter vores opfattelse ét stort rum, hvor der er åbnet op mest muligt. Disse rum hører derfor sammen, hvorfor entréen ikke skal behandles for sig selv. Ved overgang fra entre til alrum, fra køkken til alrum samt fra alrum til stue er der ingen døre, karme eller lign. Der er blevet åbnet op mest muligt, således åbningen går fra væg til væg. Lægges gulvet i entréen således i vage med f.eks. 0-punkt i badeværelset i entréen, vil der være en forskel på gulvet fra entré til alrummet på ca. 22 mm. I øvrigt vil fodpaneler ikke flygte med hinanden, hvorfor man tydeligt vil kunne se en fejlkonstruktion.

Den klageansvarlige er enig i, at der er mange forhold ved den renovering, sælger har udført, som er af ringe kvalitet og hvor materialer er anvendt eller monteret anderledes end vejledninger og anvisninger fra producenter lægger op til. Den klageansvarlige anfører, at der bl.a. i entréen også er skævheder, mangelfuld opklodsning og udlægning af varmfordelingsplader, ligesom det er konstateret, at der er anvendt flere fugtspærre i gulvkonstruktionen. Dette har Gjensidige meddelt dækningstilsagn til at få udbedret. Da forholdene er gennemgående ved alle gulvene, er vi uforstående overfor, at forsikringen ikke mener, at de selvsamme forhold ved resten af gulvene udgør en dækningsberettiget skade (**Bilag 1**).

Vi kan i øvrigt oplyse, at vi hele vinteren har haft store problemer med gulvvarmen i huset. I flere rum er temperaturen på ca. 18 grader! På det ene børneværelse har temperaturen endda i flere dage været helt nede på 15 grader. Samtlige termostater er indstillet til 25 grader. Vi har kontaktet forsikringens VVS'ere, som flere gange har forsøgt at se på, hvad der var galt – uden at kunne finde frem til problemet. Taksator er også orienteret herom.

Loyal oplysningspligt ved salg

Vi skal opfylde vores loyale oplysningspligt ved et salg af ejendommen. Vi skal således oplyse, om alle de forhold, vi har kendskab til. Dette vil medføre, at en køber vil bede om et betydeligt nedslag i prisen, da en køber vil kræve, at alle gulvene bliver rettet op/gulvkonstruktionen bliver udført korrekt. Idet der er gulvvarme i hele huset, er det ikke alene udgiften til tømrerarbejdet, der kan kræves, men også til VVS-arbejdet i forbindelse med at gulvvarmen skal lægges på ny. En ikke ubetydelig udgift, som løber op i flere hundrede tusinde kroner.

...

Mangelfulde/misvisende oplysninger i tilstandsrapport

...

Ift. gulvkonstruktionen er der således alene anført, at gulvene knirker og fjedrer i 3-4 rum. Anmærkningen er K1, som er en skade, som ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. I øvrigt er det anført, at forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne. Der er intet anført i tilstandsrapporten om skæve gulve.

For det første er det uklart, hvad der menes med stue og stue mod sydvest. Er dette samme rum? Eller er der tale om stuen og f.eks. alrummet? Der er alene nævnt to værelser. Dvs. som minimum er køkken, entré, walk-in samt to værelser ikke nævnt, hvor gulvene også knirker og fjedrer.

For det andet er der i køkkenet konstateret knækkede gulvbrædder. Det er uvist, om der er flere knækkede gulvbrædder i samme/andre rum.

For det tredje så fremgår det af målingerne, at gulvene er skæve i samtlige rum. Dette forhold, som er af væsentlig betydning for brugbarheden, er slet ikke nævnt i tilstandsrapporten.

For det fjerde så dykker gulvene flere steder langs panelerne. Både ved betrædelse af gulvet, men også når der står tunge møbler på gulvet. Her skal have in mente, at vi selv har påsat fejllister for at fjerne de værste 'huller' mellem gulve og paneler. Til trods herfor dykker gulvene yderligere. Dvs. der kommer også mellemrum mellem fejlliste og gulv. Der er intet anført i tilstandsrapporten om, at gulvene er eftergivende ved belastning og ej heller, at der flere steder er mellemrum mellem paneler og gulve. Det er ikke oplyst, om gulvene evt. har sat sig samt årsagen hertil.

For det femte så er hele gulvkonstruktionen så ringe udført, at den ikke egnet til at bære gulvet. Se detaljer herom under sagsfremstillingen.

Tilsikring om, at skæve gulve er dækket af ejerskifteforsikringen

Taksator fra Gjensidige Forsikring har gentagne gange fortalt, at gulve må være op til 15 mm ude af vage pr. meter uden at dette udgør en dækningsberettiget skade. Dette er sket ved besigtigelse af taksator på ejendommen (hvor taksator selv målte gulvet et par steder), flere gange telefonisk samt flere gange skriftligt (den 16.07.20, 23.07.20, 28.08.20 – **Bilag 44**). Når vi så mange gange har fået at vide, at vi skulle op på 15 mm ude af vage pr. meter, for at det ville udgøre en dækningsberettiget skade, må dette anses som en tilsikring om, at såfremt vi konstaterede skævheder, som nåede op på min 15 mm pr. meter, så var der dækningstilsagn fra forsikringen. Hertil kommer, at forsikringen – som den professionelle part – selv har udtalt dette, hvorfor det derfor må komme forsikringen til skade.

Afslutning:

På baggrund af ovenstående gør vi gældende, at forholdene ved gulvene udgør en dækningsberettiget skade i henhold til Gjensidige Forsikrings forsikringsbetingelser, idet bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt er nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger samt at der er nærliggende risiko for, at yderligere gulvbrædder vil knække på et senere tidspunkt samt gulvene vil dykke yderligere ved panelerne, såfremt gulvkonstruktionen ikke bliver udført korrekt. Dette er også i overensstemmelse med praksis i Ankenævnet (f.eks. Ankenævnets sag nr. 56112, 60356, 86324, 71095, 72990, 73175, 91735).

Hertil kommer, at Gjensidige Forsikring har tilsikret at dække skæve gulve, når skævhederne udgjorde 15 mm pr. meter."

I brev af 22/3 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Af vores sagsoplysninger fremgår, at drøftelsen om gulve ligger i vage opstår i forlængelse af VVS-skaden om uvirksom gulvvarme i entre/fordelings gang. Klager rekvirerer byggeteknisk gennemgang (bilag 22), hvorefter [taksator 1] besigtiger forholdene. For gulve meddeler taksator, at skævhederne ikke overstiger, hvad der må accepteres jf. praksis i Ankenævnet for Forsikring. Klager kan ikke tiltræde vurderingen.

Taksator udfører herefter nivellement ved gennemmåling af gulve med 2 m loddestok, uden dog at finde skævheder som kan konstituere skade.

Klager fastholder kravet, hvorfor vi foranlediger ny måling af ejendommens gulve ud fra en maskeskabelon på 1x1 m (bilag 31-36), hvorefter skævhed meter for meter afdækkes konkret. I overensstemmelse med taksators udmåling, kan de fundne skævheder ikke konstituere skade i ejerskifteforsikringens forstand og afgørelsen fastholdes.

I forbindelsen med reetablering af gulv i fordelingsgang/entre anfører taksator, at Klager kan vælge, at dette sker med de eksisterende skævheder, hvorefter gulvet vil forblive gennemgående til øvrige tilstødende rum eller der kan ske opretning. Tilstødende rum ligger lavere end entre, hvorfor vi tilbyder, at udføre en naturlig og acceptabel overgang/trin af gulvsnedker.

Klager gør gældende, at gulvet i entreen er sammenhængende med de tilstødende rum og der i øvrigt i disse rum er selvstændige skævheder, hvorfor der skal ske opretning af skævheder på ejendommens øvrige gulve. Dette afviser taksator.

Afgørelsen påklages til Klageansvarlige Enhed, som fastholder den tidligere afgørelse (bilag 1). Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.

Klager har bilagt et uddrag af sagens korrespondance (bilag 44). Vi supplerer med udskrift af sagens samlet korrespondance – der vil forekomme dubletter (**bilag C**).

Vores vurdering

Klageskriftet indeholder flere klageområder bl.a. udførelsen af gulvvarme/opvarmning af rum, fugtspærre/kondens i gulvkonstruktion mv. Vi kan forstå, at disse forhold er anmeldt og behandles aktuelt i skadeafdelingen og er enten udbedret eller under nærmere undersøgelse.

Vi derfor ved nærværende alene besvarer klageforhold omkring opbygningen af gulvkonstruktionen samt skævhed på gulve. Ønsker Klager eller Nævnet, at vi skal tage stilling til øvrige forhold, bedes dette oplyst hvorefter vi vil sende vores bemærkninger.

Indledningsvist skal vi anføre, at det påhviler Klager at dokumentere eller sandsynliggøre, at der forligger dækningsberettigende skade i overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper.

Derudover skal vi anføre, at ejerskifteforsikringen dækker aktuel skade, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere, hvorefter de enkelte mulige skadeforhold skal afdækkes og vurderes konkret. Vi er alene bekendt med gulvets opbygning i entreen, som har været blotlagt under skadeudbedring. Vi er således ikke bekendt med gulvopbygningen i ejendommens øvrige rum. Ligesom vi ikke kan se, at Klager har dokumenteret dette i klageskriftet.

Ad gulvets skævheder og opbygning

På baggrund af observationer i entreen kan vi konstatere, at gulvopbygningen er sket med strør påmonteret spånplade, hvorpå gulvvarme er udført i træskelet, herefter overgulv. Som det fremgår er der tale om et flydende gulv.

I konstruktioner af denne karakter er det spånpladen, som 'bærer' gulvet, hvorefter afstanden mellem strør er af mindre betydning, og kan ikke i sig selv begrunde gulvenes eftergivenhed. Vi noterer, at Klagers rådgiver heller ikke på omtalt dette, trods gulvopbygningen har været blotlagt for rådgiver (bilag 22, siden 3).

Der er under sagen udført to nivellement i ejendommen. Seneste netmåling er bilagt klagen (bilag 31-36), som viser en gennemmåling af ejendommen udført med 2 meter loddestok. Målepunkter er udført i net på 1x1 meter, hvorefter afstanden mellem de enkelte målepunkter viser gulvets fald pr. meter.

Af afstanden mellem de enkelte målepunkter kan udledes, at ejendommens gulve generelt ligger plant, stedvist med lokale mindre ujævnheder. To steder i ejendommen er der lokalt målt skævhed på 15 mm (stuen – til højre for pejs, hvilket svarer til sydvest samt i fordelingsgang ud for værelse 2). Derudover er der i soveværelse i hjørne mod badeværelseset bruseniche målt en lokal skævhed svarende til 17 mm (Klager har målt 18 mm, men dette er ikke verificeret ved øvrige målinger).

Af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer fremgår det af bilag 3, gengivet i forsikringsbetingelsernes eksempler siden 12, at '*lokale lunger og mindre skævheder på gulve*' i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende. I forlængelse heraf har Nævnet i AK 93287 fundet, at en skævhed på 20 mm pr. meter er udtryk for skade i ejerskifteforsikrings forstand. Nævnet har i en tidligere kendelse AK 69434 anerkendt en skævhed på 16 mm pr. meter som en skade, men har i andre sager (ex. AK 90270 og 93086) udtrykt, at skævheder på

10 mm og op mod 16 mm pr. meter må tolereres. Af de nævnet kendelser kan desuden udledes, at skævheder skal vurderes konkret i forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb, altså om skævheden i sig selv nedsætter ejendommens/rummets anvendelse efter sit formål.

Vi må herefter udlede, at skævheder svarende til mere end 16 mm pr. meter kan være udtryk for skade på baggrund af en konkret vurdering, hvis skævheden forekommer på et særligt kritisk sted i ejendommen. På samme måde kan skævheder på 16 mm pr. meter, muligt mere, efter omstændighederne forekomme steder i ejendommen, hvor skævheden i sig selv er helt uden betydning i relation til rummets/bygningens anvendelse efter sit formål. I disse tilfælde er ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke opfyldt, at da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Henset hertil må vi konstatere, at de faktiske målte skævheder ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. For så vidt angår skævheden på 17 mm (18 mm) i soveværelse skal vi anføre, at skævheden er målt i et rumhjørne, som først er afdækket efter nivellement og således ikke et forhold som Klager har konstateret eller påpeget ved brug af rummet. Det er herefter vores opfattelse, at en lokal skævhed i et hjørne af et værelse isoleret set ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, da rummet fortsat kan anvendes efter sit formål.

For fuldstændighedens skyld skal vi nævne, at lokale skævheder af denne karakter udbedres ved en partiel udbedring. Konkret vil en udbedring under alle omstændigheder ikke overstige den policemæssige selvrisiko.

Vi bemærker, at Klager i klageskrift (side 3) anfører: *'I køkkenet, ved døren til bryggers, er der tydelig skade på et par gulvbrædder, da fer og not og knækket grundet manglende understøttelse'*. Det anførte er dokumenteret ved bilag 16 og 17, som viser gulvbrætsamling ved fer og not.

Heller ikke dette forhold er anmeldt eller forelagt os tidligere. Gulvopbygningen er ikke dokumenteret, men vi må umiddelbart antage, at gulvet er monteret på spånplade på grund af gulvvarmen. Klagers antagelse om, at 'fer og not samlingen', skulle være særligt understøttet beror alene på Klagers egen antagelse. Uanset dette må vi oplyse, at de viste forhold ikke er udtryk for skade eller for den sags skyld et gulvbræt, som på nogen måde er svækket. Derimod viser de fremlagte billeder blot almindelige forhold for et svømmende gulv med fer og not. Fer og not fræses maskinelt og alene af den grund vil not af denne karakter ikke slutte tæt. Ved montering skubbes fer skråt mod not, så de griber hinanden og 'låser' når brædderne trækkes ned og lægges plant. Processen ville i øvrigt besværliggøres hvis fer og not var fuldstændig tætsluttende. Bemærk i øvrigt, at træet over fer og not, herunder den afsluttende gulvbelægning er uden nogen form for tegn på brud eller svækkelse på billederne i bilag 16 og 17.

Klager har fremlagt billedmateriale og videoer, som skal underbygge Klagers krav. Video og billedmateriale viser ikke under hvilke forhold optagelserne er udført. Dog noterer vi, at videoer gengiver forhold helt tæt på væg, og således ikke ejendommens gangarealer.

Video nr. 486 og 481 (bilag 21 og 20) illustrerer 'klonkelyde' fra gulv i stue. I en gulvkonstruktion med flydende gulve er det kendt og almindeligt, at der kan forekomme 'klonkelyde' når gulvet be-

trædes. 'Klonkelyde' opstår når materialerne møder hinanden. Forholdet er ikke i sig selv for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Video nr. 475 og 479 (bilag 19 og 18) viser at gulv bevæger sig ved koncentreret påvirkningen. Det oplyses, at videoerne er optaget i køkken. Vi kan se, at begge optagelser er sket umiddelbart op til en blotlagt væg. Det er os lidt uklart hvor optagelserne er udført, da billeder af køkkenet i salgsopstillingen viser køkkenelementer op ad alle vægge. Gulvopbygningen er ikke oplyst, hvorfor optagelserne i sig selv ikke kan danne grundlag for en vurdering af ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi må derfor alene henholde os til, at de skævheder som er målt i gang-/færdselsarealet i det møblerede køkken ikke giver grundlag for at gulvet i sig selv har skævheder eller er eftergivende i et omfang som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Derudover må antages, at køkkenet i det store anvendes dagligt, tilsyneladende uden gene indtil VVS skaden i entreen, må vi konstatere, at forholdet ikke har nedsat køkkenets anvendelighed og der forligger derfor ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Samme forhold gør sig gældende for video nr. 475, 473 og 469 (bilag 14, 13 og 9). Forholdene er sædvanlige og forventelige – og Klagers oplevelse af at træde igennem gulv (475) må være udtryk for en 'oplevelse', da gulvets opbygning vil bære gulvet, ligesom forholdet er konstateret helt ude ved gulvpanelet og ikke på et gangareal. Heller ikke video nr. 465 (bilag 6), som også er omtalt i rådgivers rapport (bilag 22, side 3 øverst), viser forhold som i sig selv kan konstituere skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For video nr. 476 (bilag 15), som viser barvogn, noterer vi os, at denne video må være optaget i forbindelse med en reetablering af gulvbelægningen, da vi kan konstatere, at den afsluttende gulvbelægning stopper umiddelbart efter barvognen, hvor gulvvarmeslanger i træskelet er blotlagt. Optagelsernes synes ikke at være udført på et endeligt gulv, og det er vores opfattelse, at netop dette forhold begrundes barvognens bevægelser.

Generelt bemærker vi, at flere billeder viser afstand mellem gulv og fodpanel/fejelliste, som heller ikke i sig selv er udtryk for usædvanlige forhold. Et gulv vil sætte sig og vil som hovedregel medføre afstand mellem gulv og panel. Hertil kommer, at den naturlige eftergivenhed i gulvet som viser sig ved påvirkning vil fremtræde tydeligt (og særligt ved koncentreret påvirkning), da fodpanel med fejelliste ikke følger med gulvet, da disse er fastmonteret på ejendommens vægge. Endelig skal vi gøre opmærksom på, at der er tale om en ældre ejendom fra 1957, og der vil være skævheder af forskellig karakter, som gør, at man ikke kan forvente at gulvpaneler (monteret på væg) vil slutte tæt til gulv.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi anføre, at de forhold Klager beskriver for bordplade i køkkenet, som tilsyneladende har medført, at køkkenet har været nedtaget, er ikke tidligere anmeldt eller på anden måde oplyst overfor os. Vi har derfor ikke haft lejlighed til at besigtige og vurdere disse. Vi skal dog anføre, at taksator ved sine besøg på ejendommen ikke har konstateret eller fået vist afvigende forhold, ligesom de mindre lokale skævheder, ikke kan begrunde forhold som beskrevet af Klager.

Sammenfattende må vi anføre, at Klager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at der skulle være forhold ved ejendommens gulv opbygning eller -belægning, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ad fordelingsgang/entre

I overensstemmelse med det ovenfor anførte er der ikke i entre konstateret skævheder, som isoleret set opfylder ejerskifteforsikringen skadebegreb.

Uanset dette, har vi som led i reetablering af gulv efter udbedring af ulovligt VVS tilbudt Klager at foretage opretning af gulvet. Opretning vil medføre, at der til de tilstødende rum vil opstå en niveauforskel i form af 'trin ned'. Vi har tilbudt at niveauforskellen udføres på en sådan måde, hvorefter de fremstår naturlige.

Klager har under sagen anført at entre, køkken og stue skal betragtes som et og samme rum, da der er tale om gennemgående gulve. I forlængelse heraf er det Klagers opfattelse, at vi med tilbud om opretning af gulv i entreen er forpligtet til at foretage opretning af gulv i køkken og stue.

Hertil skal vi anføre, at allerede fordi forholdene i fordelingsgangen ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand er vi ikke forpligtet til at foretage genopretning, hvilket også gør sig gældende for de tilstødende rum. Der er alene tale om et pragmatisk tilbud fra vores side, som på ingen måde forpligtiger os ud over det tilbudte.

Blot for god ordens skyld skal vi anføre, at det er praksis i sager af denne karakter at vurdere rum for rum ud fra en naturlig afgrænsning af rummets flader, både gulv og væg, samt hvorledes rummet fremgår med sit udtryk. Henset hertil, og uanset de gennemgående gulve fremstår entreen med gulv- og vægflader som et afgrænset rum og vil derfor i forsikringsteknisk forstand være at betragte som et selvstændigt rum.

Henset hertil samt det forhold, at vi har tilbudt at udføre 'overgangen' som mere integrerede løsninger bevirker, at Klager må tåle denne løsning.

Blot til orientering skal vi oplyse, at udbedring er afsluttet og Klager har ønsket en reetablering med de eksisterende skævheder og 'ubruds' overgang til øvrige rum. Det er aftalt, at Klager kan vende tilbage til forholdet alt efter klagens udfald.

Sidst skal vi blot bemærke, at den skævhed, som Klager nævner i relation til klapvogn ikke er oplyst til os tidligere, og forholdet er ikke dokumenteret eller verificeret på anden måde.

Ad forhold nævnt i rådgivers rapport (bilag 22)

Som anført tidligere vil vi alene forholde os til anførte forhold vedrørende ejendommens gulve, vi vil derfor ikke forholde os til forhold vedrørende badeværelse eller forhold vedrørende gulvvarme eller fugtspærre samt kondens/fugt i gulvkonstruktionen/betondæk, da disse forhold fortsat er under behandling i skadeafdelingen.

Hvis Klager eller Nævnet mener, at der er konkrete forhold vi aktuelt bør forholde os til, hører vi gerne herom.

Overordnet konstaterer vi, at den Byggetekniske gennemgang ikke er indhentet i ejerskifteforsikringens kontekst. Derimod er besigtigelsen sket med udgangspunkt i Træ 64 om Lægning af trægulve, som er en branchevejledning med bl.a. tolerancekrav. Det forhold, at udførelsen af arbejdet ikke er sket i overensstemmelse med vejledningen, kan ikke i sig selv konstituere skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Rådgiver anfører på side 3 nederst, at opklodsning er mangelfuld i entreen og ikke udført byggeteknisk korrekt. Rådgiver har ikke defineret dette nærmere eller begrundet synspunktet. Vi kan konstatere, at opklodsning er sket med trækil, hvilket gennem tiden har og fortsat er en almindelig og sædvanlig udførelse. Forholdet er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forholdet ikke har manifesteret sig i skade.

I relation til det her påklagede forhold om eftergivende gulve, må vi konstatere at rapporten ikke belyser dækningsberettigende forhold.

Ad tilstandsrapportens oplysninger

Først skal vi oplyse, at den bygningssagkyndiges anmærkninger med angivelse af verdenshjørnerne skal tolkes/læses ud fra, at den bygningssagkyndige opholder sig i det område som beskrives.

Når den bygningssagkyndige herefter beskriver, at trægulve knirker og fjedrer, og herefter både angiver stue samt stue mod sydvest skal dette ses i lyset af, at stuen konstruktionsmæssig fremstår som 2 afdelinger, som følge af at ejendommens oprindelige havestue er inddraget som en integreret del af stuen, jf. tegning fra byggesagen (bilag 3), men også fremgår af billede i salgsopstillingen (bilag 2, side 1b (nederste billeder midt for)), hvor dele af det gamle murværk eller bærende bjælke ses.

Ved beskrivelsen angiver den bygningssagkyndige, at anmærkningen ikke alene beskriver den oprindelige stue, men også den del (vinterhaven) som med tiden er inddraget og som ligger sydvest i forhold til den oprindelige stue.

På sammen måde skal beskrivelsen af ejendommens værelsesafdeling forstås således, at værelse mod sydøst svarer til værelse 1 og værelse mod sydvest svarer til værelse 2, da begge værelser er placeret mellem verdenshjørnerne.

På denne baggrund må vi afvise, at tilstandsrapporten skulle indeholde misvisende beskrivelse, som bevirker, at beskrivelsernes fremgår som 'klart forkert beskrevet' og dermed misvisende, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. Hvis anvendelse i øvrigt forudsætter at skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 18 er opfyldt.

Derimod hæfter vi os ved, at den bygningssagkyndige med anmærkningen om trægulve der knirker og fjedrer netop oplyser køber, at ejendommens trægulve knirker og fjedrer i et omfang, som ligger ud over, hvad der kan forventes af gulve i sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. I forlængelse heraf anføres, at det ikke vurderes at have betydning for gulvenes bæreevne.

Det er vores opfattelse, at den bygningssagkyndige netop har haft fokus på, at gulve i ejendommen, herunder deres eftergivenhed og bæreevne. Hvorefter det må antages, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang ligeledes vil have fokus på ujævn-/skævheder i gulvet og gøre anmærkning herom. Dette er ikke tilfældet.

Klager nævner, at ud over de i tilstandsrapporten nævnte gulve, er ejendommens resterende gulve også eftergivende og fjedrende. Som vi har anført, er det forventeligt, at et gulv af denne karakter er eftergivende og vil fjedre. Når den bygningssagkyndige ikke har omtalt alle gulve i ejendommen må dette tages til indtægt for, at disse gulve ikke afviger fra andre tilsvarende ejendomme, og derfor ikke udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad gulvopbygningen

Klager angiver bl.a. at gulvopbygningen ikke er sket korrekt, da opklodsning er sket med trækiler og der er anvendt gipsskuer, som bevirker, at træ flækker. Derudover nævnes, at der er isoleret med flamingo og der er anvendt skum, som bærer gulvet.

Som tidligere anført, at trækilder ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klager har ikke dokumenteret, at disse skulle være behæftet med skader eller forholdet i øvrigt har manifesteret sig i skadeforhold.

For så vidt angår de anvendte gipsskruer illustreret ved bilag 24, 26 og 28 (nærbillede), skal vi anføre, at der ikke er noget som hindrer anvendelse af gipsskruer i en gulvkonstruktion. For så vidt angår flængen i to gulvlægter, skal vi anføre, at dette forhold ikke i sig selv svækker lægtens funktion, ligesom gulvet ikke påvirkes heraf, idet gulvet bliver 'båret' af konstruktionens spånplade. Vi noterer os ligeledes, at Klagers rådgiver ikke har omtalt forholdene i sin rapport.

Flamingo og skum er anvendt af isoleringsmæssige årsager, og ikke med henblik på at bære træbelægningen.

Uanset at flamingo ikke ses hyppigt i en gulvkonstruktion, er dette ikke udtryk for et skadeforhold. Ligesom det forhold, at flamingo udlægges mere komprimeret (bilag 27) og forsyningsledninger isoleres med skum er heller ikke udtryk for skade i sig selv. Det er ikke usædvanligt at der i forbindelse med modernisering af ældre ejendommen vil være områder, hvor forsyningsledningerne må lægges tæt og komprimere (bilag 23, 25 og 26), da der ikke er plads til anden løsning i en sådan konstruktion.

De af Klager anførte forhold er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom klager ikke har dokumenteret eller på anden måde godtgjort, at forholdene faktisk har manifesteret sig en skade.

Ad tilsikring

Klager gør gældende, at taksator har tilsikret, at ujævnheder på 15 mm pr. meter er udtryk for dækningsberettigende forhold. Klager anfører, at taksator i sagens korrespondance indestår for, at ujævnheder på 15 mm pr. meter er udtryk for dækningsberettigende forhold.

Juridisk har en tilsikring karakter af en garanti. I den juridiske litteratur forudsætter et løfte af denne karakter, at løftet er udtrykt eller afgivet udtrykkeligt, entydigt og præcist.

Klager har ikke med henvisning til den anført korrespondance godtgjort, at taksator konkret har meddelt Klager, at hvis der konstateres ujævnheder på 15 mm pr. meter vil disse ujævnheder/skævheder være udtryk for et dækningsberettigende forhold.

Derimod må vi henvise til Klagers mail til taksator af 16. juli 2020, hvor Klager anfører *'Du nævner, at Ankenævnet for Forsikring har sat en standard, der hedder 15 mm pr meter. Har du mulighed for at oplyse et par afgørelser, hvoraf det fremgår? Vi har selv søgt i deres afgørelsesdatabase, men har ikke fundet nogle, hvor de oplyser det.'*

Taksator svarer den 23. juli 2020: *'Sagerne er meget sjældent sammenlignelige, men summen af ankenævns kendelse 56112, 60356 og 71095 er at et gulv må være op til 15 mm skævt pr. meter før det udgør en skade i ejerskiftemæssig forstand. Det samme gælder bevægelser og lunger i gulvet.'*

Som det fremgår anfører taksator netop, at sagerne ikke er sammenlignelige, og de anførte 15 mm alene er udtryk for 'summen af kendelser', altså en sammenfatning. Taksator har ikke under sagen meddelt Klager, at hvis Klager konkret konstaterede en ujævnhed eller skævhed på 15 mm pr. meter eller mere, så var dette udtryk for et dækningsberettigende forhold, som var omfattet af den tegnede ejerskiftforsikring.

Vi må fastholde, at sagens korrespondance som er udtryk for en almindelige og sædvanlig dialog ikke i sig selv er udtryk for en tilsikring/garanti om dækningstilsagn.

Konklusion

Vi må fastholde, at Klager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at hverken ujævnheder i ejendommens gulve eller gulvopbygning er udtryk for dækningsberettigende skader.

Det skal særligt bemærkes, at det ikke under sagen er dokumenteret eller godtgjort, at der faktisk er gulvbrædder, som er knækket eller at gulvene på tidspunktet for overtagelse af ejendommen var svækket, hvorefter der var nærliggende risiko for skade.

Klagers egne forventninger til ejendommen på baggrund af salgsoptillingens oplysning om en 'total istandsat' ejendom, er alene udtryk for skuffede forventninger, og ikke et forhold, som i sig selv opfylder ejerskiftforsikringens skadebegreb."

Hertil har klageren i brev af 25/4 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Supplerende sagsfremstilling:

Klager har ikke kendskab til, at Indklagede aktuelt behandler forhold omkring fugtspærre/kondens i gulvkonstruktion/betondæk, hvorfor Indklagede opfordres til at redegøre nærmere for dette. Der er dobbelt fugtspærre i hele ejendommen. Dette kan alene udbedres, hvis hele gulvet i ejendommen brækkes op.

Indklagede anfører (på side 2), at taksator var ude og besigtige ejendommen efter Klager havde rekvireret byggeteknisk gennemgang. Dette er ikke korrekt. Taksator var ude at besigtige ejendomme før Klager havde byggeteknisk rådgiver ude at besigtige ejendommen.

Den byggetekniske rådgiver udførte ikke en komplet gennemgang af gulvkonstruktionen m.v., men koncentrerede sig primært om vådrumssikring på det lille badeværelse samt skæve gulve i stuen. Dette på baggrund af taksators konklusioner på hans tidligere besigtigelse samme dag.

Indklagede anfører endvidere (på side 2), at Indklagede har tilbudt at udføre en *naturlig og acceptabel* overgang/trin af gulvsnedker. Når man har købt et hus og lagt vægt på, at det er udført med svømmende gulve, så er trin på helt op til 5 cm ikke en acceptabel løsning. Desuden er det fortsat værdiforringende med 5 trin af forskellige niveauer til de tilstødende rum i en fordelingsentré for et hus, som er gennemrenoveret. Skal vi sælge huset, vil en køber kræve prisnedslag for at få rettet op på dette.

...

Det er vores påstand, at såfremt forholdende med gulve/gulvkonstruktion ikke allerede er en aktuel skade, så må der være tale om forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

I samme afsnit anfører indklagede, at indklagede alene er bekendt med gulvets opbygning i entréen. Dette er ikke korrekt, da gulvet også er taget delvist op i alrum samt soveværelse. Indklagede er således også bekendt med gulvets opbygning i andre rum end entréen.

Indklagede anfører endvidere (på side 3), at gulvopbygningen er sket med strøer påmonteret spånplader. Klager undrer sig over denne påstand/beskrivelse, da denne ikke er korrekt. Der er IKKE monteret spånplader på strøer. Dvs. der er ingen spånplader, der bærer gulvet. Afstanden mellem strøer er derfor af stor betydning for gulvets bæreevne og eftergivenhed. Dette er også påtalt af Gjensidiges egne håndværkere, hvilket de forventeligt kan afgive rapport om, hvis ønsket.

Klager skal yderligere korrigere (på side 3), at det er Indklagedes egne håndværkere, der har udført målingen på de 18 mm – ikke Klager selv. Klager undrer sig derfor over, at denne måling ikke er verificeret. Desuden er der foruden, de steder Indklagede nævner, også målt over 15 mm skævhed på en meter i entréen mellem det lille badeværelse (0-punkt) og værelset mod stuen (bilag 36). Se i øvrigt bilag C mail af 28.08.20. Ser man på bilag 31, er der også over 15 mm skævhed på en meter fra væggen og ind mod midten af soveværelset.

Der foreligger praksis i nævnet på, at skævheder på ned til 15 mm også kan udgøre en skade, som er dækket af forsikringen. Det forhold, at skævhederne ikke er midt på gulvet, er ikke ensbetydende med, at det ikke er på et kritisk sted. Det er normalt at have reoler under tv'et – ligesom Klager har. Når lågerne til disse ikke kan åbne/lukke uden at støde på, så må der også være tale om et kritisk sted, da skævhederne forårsager ødelægger møblerne/indboet. Visuelt kan man også tydeligt se, at der er noget, som er skævt, når man sidder i sofaen og ser på TV'et og de lamper som er ved siden af TV'et samt reolerne under TV'et.

Såfremt skaden skal være på et 'kritisk' sted i ejendommen, som Indklagede anfører, er dette således ikke ensbetydende med, at dette skal være midt i rummet, hvor man går, men kan sagtens være ved væggen, hvor møbler er placeret. Det burde vel netop være her, det er mest kritisk – særligt hvis skævheden medfører nedsat brugbarhed af f.eks. møbler (de bliver ødelagt), ikke fun-

gerer optimalt eller man bliver nødsaget til ikke at placere møbler det pågældende sted for ikke at ødelægge dem m.v.

I svaret fra den klageansvarlige hos Gjensidige forsikring anfører den klageansvarlige (side 10 f.), at videoen af det eftergivende gulv på det lille kontor/værelse påviser en lokal eftergivenhed, som nedsætter brugbarheden af værelset nævneværdigt. Forholdet skal udbedres ved stabilisering (lokalt). Forholdet har Gjensidige således allerede anerkendt udgør en skade iht. ejerskifteforsikringen, men at udbedring heraf ikke overstiger selvriskoen og derfor ikke er dækket. Kontoret/det lille værelse er efter Klagers opfattelse ikke nævnt i tilstandsrapporten. Forsikringens egne håndværkere har overfor Klager sagt, at udbedring heraf ca. vil svare til selvriskoen. Såfremt nævnet måtte komme frem til, at udbedring af skævheder/eftergivenhed af gulv andre steder i ejendommen er dækket af ejerskifteforsikringen, så tæller disse skader, inkl. eftergivenhed af gulv i kontor/lille værelse, som én samlet skade (sådan er de andre skader i ejendommen også blevet behandlet hos Gjensidige), hvor udbedring heraf overstiger selvriskoen.

Indklagede anfører atter (på side 4), at gulvkonstruktionen – nu i køkkenet – er udført med spånplader på strøerne. Dette er fortsat ikke korrekt, da der ikke i nogen rum er benyttet spånplader i gulvopbygningen. Klager undrer sig over, hvor Indklagede har dette fra, da hverken Klager eller Indklagedes håndværkere har konstateret dette. Klager er enig i, at dette burde der have været, men faktum er, at det er der ikke.

Ligesom gulvet ikke er korrekt understøttet, hvorfor det giver meget efter. Stedet er det sted, hvor man går fra køkken og ud til bryggers. Billede 16 viser tydeligt, at brættet er flækket. Det er ikke et almindeligt forhold, at et gulvbræt flækker ved samlingen mellem fer og not. Dette sker, hvis brættet ikke har korrekt understøttelse, dvs. brættet bliver udsat for for meget tryk ift. materialets holdbarhed/tålegrænse. Derfor er det flækket. Video 18 viser tydeligt, at gulvet i køkkenet ikke er korrekt understøttet og giver meget efter. Indklagede kan ikke udelukke, at dette er årsagen til, at brættet er flækket. For god ordens skyld fremlægges bilag 16 på ny som **bilag 45**, hvor der er sat ring om det sted, hvor brættet er flækket.

Hvis nævnet ikke er tilfredse med videoer/billedmateriale, så opfordres nævnet til at oplyse Klager om, hvad Klager skal gøre – hvordan videoer/billeder skal tages – så de er tilfredsstillende. Klager kan oplyse, at størstedelen af billeder er taget på tidspunkter, hvor Indklagedes egne håndværkere også har været på ejendommen og har set, at Klager har taget billede af de pågældende skader. Indklagedes egne håndværkere ligger formentlig inde med tilsvarende (og forventeligt meget mere) billedokumentation, da disse skal dokumentere alt overfor forsikringen. Såfremt Klager billedokumentation ikke er godt nok, opfordres Indklagede til at fremlægge billedokumentation fra dennes håndværkere.

Video 18 er optaget i køkken og det er tydeligt at se, hvor meget gulvet dykker – særligt ved samlingen mellem fer og not. Det er præcis denne samling, som er flækket (bilag 16). Indklagede påstår, at der er en blotlagt væg. Klager forstår ikke, hvor Indklagede ser denne væg på videoen. Baggrunden er en dør – døren mellem køkken og bryggers.

...

Gulvopbygningen i køkkenet er udført på præcis samme måde, som i resten af ejendommen, herunder i entré, alrum og soveværelse, hvilke rum Indklagedes håndværkere har brækket gulvet op

i. Desuden har bl.a. bryggersgulvet også været brækket op, hvilket er årsagen til, at Klager har kunnet taget billedet (bilag 16), som viser det knækkede gulvbræt (ved fer og not). Af samme bilde ser man tydeligt gulvkonstruktionen. Der er INGEN spånplade. Der er INGEN understøttelse.

Derimod er der knækkede flamingoplader og blotlagte gulvvarmerør! Dette betyder ikke, at forholdet ikke har været til gene for Klager, men Klager har først kunnet dokumentere det på dette tidspunkt.

På side 5 anfører Indklagede, at det må være en 'oplevelse' Klager har! Den klageansvarlige hos Gjensidige kunne godt se, at dette ikke blot var en oplevelse, men at forholdet udgjorde en skade – i hvert fald på værelse 2. Værelset er ikke særlig stort og bliver brugt som børneværelse. Børn hopper og leger på deres værelser – også sammen med venner. De holder sig ikke kun til midten af deres værelse. Det er derfor helt naturligt, at hele rummet bliver brugt – dvs. gulvet ved væggen bliver også betrædt.

For god ordens skyld har vi optaget en ny video af barvognen (**bilag 46**), hvor barvognen er rykket længere til højre og ikke står i nærheden af et ikke endeligt gulv. Her kan man igen se, hvor meget barvognen ryster ved betrædelse af gulvet. Det samme gør sig gældende for den tunge reol, som står ved siden af (**bilag 47**). Alle ting, som står på reolen, ryster og klirrer.

Klager er enig i, at det er normalt, at et gulv vil sætte sig. Dog er der grænser for, hvor meget et gulv bør sætte sig og der er det Klagers opfattelse, at gulvene har sat sig ud over, hvad der er acceptabelt. Årsagen til, at gulvene har sat sig så meget, er, at der generelt er manglende understøttelse af gulvene. I stuen er påsat nyt fodpanel i forbindelse med reetablering af gulve. Det nye fodpanel har samme mål, som det gamle fodpanel. Her ses tydeligt, at det nye fodpanel ikke flugter med det gamle fodpanel, idet gulvet har sat sig så meget (**bilag 48**). Ved det gamle panel har vi afmonteret fejelisten, hvilket gør forskellen mellem fodpanel og gulv meget tydelig (**Bilag 49-50**).

Korrekt, at der er tale om en ejendom fra 1957. Ejendommen er dog gennemrenoveret i 2015, herunder med nye gulve. Gulvene – såvel hele gulvkonstruktionen som gulvvarmen – er således fra 2015 – og ikke fra 1957. Skævhederne er således ikke udtryk for, at der er tale om en ældre ejendom, men derimod at renoveringen af ejendommen, herunder gulvene, ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, idet gulvkonstruktionen er så ekstremt ringe udført, at gulvene har sat sig betydeligt.

...

Kommer nævnet frem til, at skævhederne i entréen opfylder skadesbegrebet/nærliggende risiko for skade, så bedes nævnet tage stilling til, om alrum, køkken og stue, skal betragtes som et og samme rum som entréen.

Klager har oplyst forholdet med klapvognen overfor taksator efter dennes besigtigelse af ejendommen. Dog var gulvet på dette tidspunkt brudt op, hvorfor Klager ikke har kunnet dokumentere det med video. Når man ser på skævhederne i entréen på bilag 31, kan man jo lave en lille sammenlignelig øvelse ved at lave en skævhed på samme niveau og placere en klapvogn, rulle-skøjter eller lign. med hjul, hvormed man hurtigt vil kunne konstatere, at klapvognen/rulleskøjterne ikke ville blive stående, men rulle ned i rummet.

Indklagede oplyser på side 6, at opklodsning med trækil er en almindelig og sædvanlig udførelse. Så undrer Klager sig over, hvorfor forsikringens egne håndværkere oplyser Klager det modsatte samt heller ikke selv har brugt trækil til opklodsning, da de reetablerede gulvet. Desuden fremgår opklodsning med trækil heller ikke af f.eks. www.gulvfakta.dk, som er en hjemmeside, som er udarbejdet i tæt samarbejde med gulvbranchens leverandør- og entreprenørmedlemmer.

...

Desuden kan Klager oplyse, at det er samme firma (...), som har udført henholdsvis El eftersynsrapporten samt tilstandsrapporten. Indklagede har pt. en regressag kørende mod ... på baggrund af mangelfulde oplysninger i El eftersynsrapporten. Det er således Klagers opfattelse, at det samme sagtens kan være tilfældet – at der er mangelfulde, misvisende, forkert beskrevet forhold – ved tilstandsrapporten.

På s. 8 i salgsoptillingen (bilag 2) er nord angivet forkert. Nord skulle have været anført på modsatte side, dvs. oppe til venstre. Klager har vedlagt **bilag 51-52**, som er screendumps fra iPhones 'kort' app. Heraf fremgår, at det i salgsoptillingen anførte kompas, har nord forkert placeret.

Generelt baserer Indklagede hele sin argumentation på, at gulvets bæreevne intet fejler/er påvirket, idet det bæres af en spånplade. Spånplader går igen i hele Indklagedes sagsfremstilling. Som tidligere anført, er det ikke korrekt, at gulvet er bygget op med spånplade og der fremgår heller ikke spånplader i gulvkonstruktionen i Klagers billeddokumentation. Klager har i sin klage anført, hvorledes gulvkonstruktionen er opbygget. Skulle der på nogle billeder fremgå en spånplade, så er dette pga. Indklagede ikke har ønsket at medvirke til, at Klager blev genhuset, dvs. Klager har boet i huset under hele opbrydning og reetablering af gulve, badeværelse, bryggers m.v. Idet gulvene er brudt op, er der lagt spånplader på, så Klager har haft mulighed for at gå rundt i huset. Klager har i øvrigt været utilfreds med dette, idet Indklagede har været utrolig længe om at sagsbehandle klagen i denne afdelinger samt hos den klageansvarlige. Spånpladerne lå ikke plant med eksisterende gulv og sluttede ej heller helt ud til væggene, hvilket medførte at Klager samt Klagers børn flere gange er faldet over spånpladerne samt faldet i hul mellem spånplade og væg.

På side 8 anfører Indklagede, at Flamingo og skum er anvendt af isoleringsmæssige årsager, og ikke med henblik på at bære træbelægningen. Klager er enig i, at Flamingo bruges som isolering. Dog bør man ikke bruge dette som isolering i gulvkonstruktionen pga. det er yderst brandfarligt. Håndværkerne, som har været i gang med at reetablere gulvet, har heller ikke anvendt Flamingo som isolering. Det er dog heller ikke Klagers opfattelse, at der er anvendt flamingo i gulvkonstruktionen, for at dette skal bære gulvet. Selve gulvkonstruktionen er imidlertid så ringe udført, at det flere steder er flamingoen, som bærer gulvet. Hvor er selve gulvkonstruktionen f.eks. på bilag 16?! Hvis gulvkonstruktionen var udført korrekt og understøttede gulvet, så ville gulvet heller ikke dykke/nedbøje, som det f.eks. gør på det lille kontor/værelse (bilag 14) og i køkkenet (bilag 18).

Den omstændighed, at der er få forhold, Klager ikke direkte har påpeget overfor Indklagede tidligere i forløbet, kan ikke medføre, at disse forhold dermed ikke kan udgøre en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen. Dette vil i så fald have af karakter af passivitet. I forhold til passivitetsbetragtninger skal Klager understrege, at Klager ikke end gang har boet i ejendommen i to år endnu, hvorfor det virker ekstremt, at Klagers ret (til at kunne få dækket en skade) derved kan mistes.

Klager fastholder fortsat, at taksator har tilsikret, at hvis gulvene var min 15 mm ude af vage pr. meter, så udgør dette en dækningsberettiget skade. Dette er sket i forbindelse med besigtigelse af ejendommen, telefonisk samt skriftligt. En mundtlig aftale, herunder tilsikring er ligeså bindende som en skriftlig. Den er dog sværere at bevise. Såfremt Indklagede optager telefonsamtaler, opfordres Indklagede til at fremlægge disse (telefonsamtaler mellem taksator og Klager).

I henhold til bilag C (mail af 16.07.20) anfører taksator, at *'et gulv må være op til 15 mm ude af vage pr. meter uden at dette udgør en dækningsberettiget skade'*. Dette kan alene forstås således, at hvis gulvet er 15 mm eller mere ude af vage pr. meter, så udgør det en dækningsberettiget skade. Dette stemmer også overens med det, næste taksator skriver: *'at da forholdet er inde for de tolerancer man må acceptere er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen'*. Dvs. klager skal ikke tåle tolerancer, som overskrider 14 mm og disse er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Taksator anfører i mail af 23.07.20, at summen af kendelserne er, at et gulv må være op til 15 mm ude af vage **før** det udgør en skade i ejerskiftemæssig forstand. Det er muligt, at dette er summen af disse kendelser. Men summen betyder også, at skævheder over 14 mm pr. meter **UDGØR** en skade i ejerskiftemæssig forstand. Bemærk, at taksator skriver 'før'. Det kan kun forstås således, at overskrider man denne grænse, så **er** skaden dækket af ejerskifteforsikringen.

Taksator anfører endvidere i mail af 28.08.20, at *'Klagen I har skrevet til vores klageansvarlige enhed, omhandler alene vådrumsmembranen og ikke gulvene generelt som alle er skæve, men ikke over 14 mm/meter så det udgør en skade i ejerskiftemæssig forstand'*. Igen oplyser taksator, at gulvene, såfremt skævhederne overstiger 14 mm pr. meter, udgør de en dæknings berettiget skade. Dette kan ikke forstås/tolkes på andre måder.

Det fremgår således såvel udtrykkeligt, klart og præcist, at såfremt Klager måler skævheder på over 14 mm pr. meter, så udgør de en dækningsberettiget skade.

Det fremgår endvidere flere steder i korrespondancen, at det er Klagers opfattelse, at såfremt Klager måler skævheder på 15 mm pr. meter, så er det en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen. Taksator korrigerer ikke denne opfattelse hos Klager – tværtimod bestyrker taksator denne.

Klager er forbruger og har ingen erfaring med hverken praksis i forsikringsankenævnet ej heller hvornår en skade er en dækningsberettiget skade i ejerskiftemæssig forstand. Disse forhold har taksator viden om. Det er taksator, der er den professionelle part og ham, der har gjort vilkårene gældende – at vi skulle op over 14 mm pr. meter, før at skævhederne udgør en dækningsberettiget skade. I henhold til koncipistreglen, må taksator/Indklagede således tåle skadevirkning for sin retsposition, hvis det skrevne er uklart/tvetydigt (og dermed at bevisbyrden for et andet resultat ligger på koncipisten)."

Hertil har selskabet i brev af 4/6 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvist skal vi præcisere, at denne sag drejer sig om reetablering efter udbedring af VVS-skade om uvirksom gulvvarme. Udbedringen skete ved ændring af kredsløb, og medførte, at gulvet i fordelingsgangen, det lille badeværelse samt 4 rækker gulvbrædder i stue og soveværelse

skulle tages op, hvorefter der var adgang til udbedring mv. Det er alene disse gulve, som har været oppe i forbindelse med skaden, og det er således alene gulvet i fordelingsgangen som er besigtiget. Det indblik der har været for indgang til stue samt soveværelse har ikke haft en karakter, som kan sidestilles med besigtigelse.

I forbindelse med reetablering af gulvet i fordelingsgangen konstateres, at reetablering – med samme byggemåde som forud for skaden – indebærer skævhed i overgangen fra fordelingsgangen til de tilstødende rum. Det er dette som er baggrund for, at vi tilbyder Klager enten at reetablere gulvet i fordelingsgangen som det var forud for skaden eller rette gulvet op, som vil medføre en trinløsning for nogle rum.

Vi bemærker, at forud for dette var der ikke konstateret skævheder på gulve i ejendommen, hverken i fordelingsgangen eller øvrige rum, som gav anledning til anmeldelse eller øvrig kontakt til os, ligesom ingen håndværkere havde bemærket skævhed.

Da gulvet i fordelingsgangen ikke er udmålt forud for VVS-skaden, er det ikke muligt at konstatere om der har været skævheder på dette gulv og i givet fald i hvilket omfang.

Klager ønsker i de tilstødende rum gulve udskiftet i forbindelse med reetablering af gulvet i fordelingsgangen, hvilket afvises af taksator, da reetablering af gulv efter VVS-skaden ikke kan udstrækkes til dette, da der er en naturlig afgrænsning til tilstødende rum, men frem for alt er der ikke konstateret skader på øvrige gulve.

Taksator udfører dog nivellement af øvrige gulve i ejendommen, som imidlertid ikke viser dækningsberettigende forhold. Klager fastholder kravet, hvorfor der uføres endnu et nivellement hvor ejendommen måles op i et maske-net meter for meter, jf. bilag 31-36. Ved denne opmåling opnås et præcist overblik over skævhed pr. meter ved at aflæse niveauforskellen mellem de enkelte målepunkter. Blot for fuldstændighedens skyld vedlægger vi **bilag D-I** (svarende til bilag 31-36 i numerisk rækkefølge), der viser den faktiske skævhed i mm mellem målepunkterne angivet i cirklen mellem målepunkterne. Som det fremgår, og som anført i høringssvar 1 side 3 og 4, er det alene et lokalt hjørne i soveværelse, hvor der er målet en skævhed svarende til 17 mm. Henset til de konkrete forhold, er det vores opfattelse, at dette forhold ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. høringssvar 1.

Ad fugtspærre/kondens i gulvkonstruktion/betondæk

På tidspunktet for besvarende af klagen kunne vi forstå, at der var rettet henvendelse til skadeafdelingen om dette. Det er tilsyneladende ikke tilfældet. Klager er naturligvis velkommen til at præcisere klagepunktet, hvorefter vi vil besvare dette.

Ad naturlig og acceptabel overgang

Det er korrekt, at vi har tilbudt reetablering med naturlig og acceptable dørtrin. Vi deler ikke Klager opfattelse af at dørtrin vil skæmme. Vi opfatter ikke dørtrin, som en dominerende bygningsdel, som er blikfang, når man træder ind i et rum, men derimod blot en naturlig del af en ejendom, som ikke påkalder sig opmærksomhed, når man træder ind i et rum.

Vi er bekendt med, at Klager i bilag C pr. 31-08-2020 anfører, at tømreren har været forbi og udført ny mål ud fra et 0-punkt i badeværelset. Vi kan dog ikke umiddelbart tiltræde, at disse måle-

resultater vil afspejle de færdig trin, da nivellement måling ikke umiddelbart kan overføres på det færdige resultat af en trinløsning, idet man i det omfang, det er muligt søge udligning i selve gulvfladen.

Blot for god ordens skyld skal vi gentage, at vi også har tilbudt at reetablere gulvet i fordelingsgangen, som det var forud for VVS-skaden.

Ad gulvets skævheder

Der er udført to skævmålinger generelt af ejendommens gulve; en af taksator og en af netværkshåndværker, hvor den seneste er en konkret og faktisk net-måling.

Vi henviser og fastholder det allerede anført om skævheder på ejendommens gulve samt vurderingsgrundlaget.

For tv-møblet noterer vi os, at dette forhold tilsyneladende først er nævnt efter konstatering af skævhed ved udbedring efter VVS-skaden, og efter Klagers krav om omlægning af gulve. Vi kan ikke se, at Klager forud for dette har anmeldt eller omtalt forholdet overfor os, ganske som for forholdet med klapvogn.

For så vidt angår Klagers henvisning til Ankenævnspraksis for skævhed på 15 mm, hører vi gerne om konkrete sager, som er sammenlignelig med nærværende.

Vi bemærker, at vi ikke umiddelbart kan verificere en skævhed på over 15 mm i soveværelse ud over den allerede nævnte i hjørnet om bad (bilag 31 og D).

Ad gulvets opbygning

Som Klager anfører, er det korrekt, at vi har anført, at gulve er opbygget på spånplade ud fra sagens billedmateriale, som nævnt tidligere har gulve ikke være blotlagt for besigtigelse.

Taksator har gennemgået sagen for gulvets opbygning, og anfører (**bilag J**) følgende opbygning:

Gulvopbygning beskrevet oppefra

- Flydende gulv
- Gulvvarmeslanger
- Varmefordelingsplader
- Forskalling for varmfordelingsplader
- Opklodsede strøer
- Fugtspærre
- Oprindeligt terrændæk

Konkret må vi fastholde, at gulvets opbygning, med forskalling til varmfordelingspladerne, har bærende styrke og stabilitet, som bevirker, at ejendommens gulve generelt ligger stabilt uden tegn på eftergivenhed. Der er heller ikke påvist risiko for at bryde igennem.

Vi må også anføre, at når gulvet er udført som her, hvor stabilitet bl.a. sker ved forskalling for varmfordelingsplader, vil gulvet være mere eftergivende ved afslutning mod væg, da forskalling

med varmemfordelingsplader ikke føres helt ud til væggen. Det er også alene disse forhold, som Klager gengiver i sine optagelser. Vi må blot konstatere, at forholdet ved væg ikke har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi noterer os, at Klageansvarlig Enhed meddeler dækning (bilag 1, side 10-11) til lokal opretning i værelse 1, jf. bilag 14.

For så vidt angår det forhold, at gulve giver efter, er som udgangspunkt ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, heller ikke som her, hvor der er tale om mere lokale eftergivenhed mod væg, og som særligt fremtræder ved hvad der forekommer, at være en kraftig påvirkning. Derimod må eftergivenheden vurderes ud fra en mere almindelige daglig færdsel, ex. ved almindelige gang, og anvendelse af gulv/rum generelt.

Er gulvene derimod så eftergivende, at der er risiko for at træde igennem i form af en reel risiko og ikke blot en oplevelse af dette, så vil forholdet efter omstændighederne opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi har ikke konstateret sådan forhold ved vores besigtigelser af ejendommen eller modtaget meddele om dette fra de håndværkere, som har været på ejendommen. Umiddelbart er det alene Klagers videooptagelser, som viser disse mere udtalte forhold.

For bilag 16 og 45 skal vi anføre, at det forhold, at et bræts fer optræder som vist, ikke i sig selv er udtryk for en skade under ejerskifteforsikring. Et lokalt 'kæk' i yderst ende af et bræt er ikke usædvanligt, og vil ikke være gennemgående i hele bræt-længden. Et lokalt 'kæk' vil heller ikke svække bæreevnen og indebære risiko for brud. Det er ikke fer'en i brættet, som der den bærende del. Det fremgår også tydeligt at billeder, at selve belægningen fremtræder intakt og uden brud/svækkelse, der er ikke noget i billedmaterialet, som indikerer, at der er risiko for at træde igennem gulvbelægningen.

Ad antal skader/selvrisikobeløb

Vi kan bekræfte, at skadebegivenheder, som udspringer af samme skadeårsag er udtryk for et skadeforhold, hvorfor der også beregnes en selvrisiko.

Ad billed- og video materiale generelt

Vi skal blot bemærke, at billeder som alene tages som nærbilleder kan være vanskelige at vurdere, da enkelt optagelser er meget koncentreret og ikke giver et helhedsindtryk.

For så vidt angår videooptagelser er det vores opfattelse, at de er vanskelige at vurdere, da det ikke fremgår under hvilket forhold og omstændigheder optagelsen er udført, ligesom et mere generelt indtryk ikke kan udledes. Optagelsen er i øvrigt også ensidig, ex. er det ikke usædvanligt at sætte et møbler med indhold i bevægelse, hvis gulvet hvorpå møblet er placeret udsættes for en kraftig, koncentreret og gentagende påvirkning, og som i øvrigt afviger fra almindelig daglig brug, ex. almindelig gang forbi møblet. Det nævnte illustreres fint ved video i bilag 46 og 47, hvor vi særligt for bilag 46 skal angive, at en barvogn af denne karakter vil flaskerne 'klirre' selv ved mindre bevægelse, og så snart barvognen sættes i bevægelse.

Vi er ikke bekendt med, at der skulle være optaget særlige billeder i forbindelse med udbedringen, hvorfor vi ikke kan fremlægge sådanne. De billeder, som er optaget, vil ligge på de enkelte anmeldte sager, som Klager, også har adgang til.

Ad video 18 og 19

Klagers bemærkninger understreger blot hvor vanskeligt det er at tyde og fortolke de fremsendt videooptagelser.

Ad fodpaneler

Det forhold, at fodpaneler, og særligt nye fodpaneler, ikke flugter med gulvet kan ikke i sig selv tages som udtryk for, at et 'gab' skyldes at gulvene har sat sig.

Konkret er der tale om en ejendom fra 1957, som både vil have naturlige skævheder, men også skævheder som følge af at ejendommen har sat sig gennem tiden. Det er korrekte, at ejendommen siden er renoveret, men ejendommens blivende og bærende konstruktioner, ex. vægge, er ikke renoveret. I situationer som denne må man forvente et 'gab' af denne karakter. Det er ganske almindeligt at et 'gab' udlignet/imødegås ved elastisk fuge og/eller fejelliste, ganske som på billeder fremlagt i bilag 48-50. Det er således ikke usædvanligt at konstatere disse forhold ved afmontering af fejellister som Klager, også har gjort.

Ad bevisbyrde

Vi skal præcisere, at det er forsikringstageren som skal dokumentere eller på anden måde godtgøre, at der er tale om dækningsberettigende skader, jf. Forsikringsaftalelovens § 22 samt betingelsernes punkt 3.3.

I al høflighed skal oplyse, at Nævnet som udgangspunkt ikke vil opfordre Klager til at indhente særligt bevis. Derimod skal vi anbefale Klager af egen drift at indhente oplysninger, som Klager mener har betydning for sagen og som kan dokumentere eller godtgøre Klagers påstande.

Ad ejendommen placering i forhold til verdenshjørner

Vores besvarelse i forhold til verdenshjørne er sket på baggrund af sagens oplysninger, herunder salgsmateriale. Vi erfarer nu, at disse angivelser ikke er korrekte, som anført af Klager.

Det er dog vores opfattelse, at de rette verdenshjørner ikke medfører den usikkerhed om tilstandsrapportens oplysninger, som klager anfører. Med stuen korrekt placeret, er der således ikke tvivl om hvor i stuen den bygningssagkyndige gør anmærkning og tilsvarende for de omtalte værelser må det være værelse 2 og 3, som er anmærket. Soveværelse har i sig selv en størrelse, som bevirker, at vi må antage, at dette ville være benævnt med soveværelse.

Derudover noterer vi os nu, at den bygningssagkyndige generelt benytter verdenshjørne i anmærkningerne i tilstandsrapporten, og som fint kan inddrages i fortolkningen generelt.

Ud over forholdet som er anerkendt af Klageansvarlige Enhed, er der ikke dokumenteret forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, hvorfor beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke kan medføre dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsers punkt 19, litra a.

Hvis Klager mener, at den bygningssagkyndige har begået fejl i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten har Klager adgang til at påklage dette, jf. tilstandsrapportens oplysninger side 2.

Ad tilsikring

Vi henviser til det allerede anførte og fastholder.

Taksator udtrykker under hele sagen, at gulves skævheder beror på en konkret vurdering, der er på intet tidspunkt meddelt et faktisk dækningstilsagn eller for den sags skyld udtrykt garanti fra taksators side. Hvis taksator havde meddelt dækningstilsagn, så var dette i øvrigt også præciseret i forhold til den udbedring, som dækningstilsagnet ville medføre."

I brev af 26/6 2021 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Supplerende sagsfremstilling:

Klager skal præcisere, at denne sag drejer sig om meget eftergivende samt skæve gulve, hvilket løbende er konstateret siden overtagelsen af ejendommen juni 2019 og frem til nu. Eftergivende samt skæve gulve er anmeldt til forsikringen ca. 1 år efter overtagelsen af huset. Desuden har nærmest samtlige af forsikringens håndværkere bemærket og nævnt, at gulvene i flere af rummene er meget skæve.

Klager skal endvidere korrigere Indklagedes fremstilling, da udbedring af VVS-skade om uvirksom gulvvarme medførte, at hele gulvet i fordelingsgangen, hele gulvet i det lille badeværelse, hele **gulvet (herunder råbeton) i bryggers** samt 6 rækker gulvbrædder (107 cm (bredde) x 590 cm (længde)) i stue samt 5 rækker gulvbrædder (84 cm (bredde) x 530 cm (længde)) i soveværelse. Det er ikke korrekt, at det alene er gulvet i fordelingsgangen, som er besigtiget, da forsikringens egen håndværker måtte udføre ny gulvkonstruktion i såvel fordelingsgang samt stue.

Gulvet i soveværelset har ikke været brudt op på samme måde, men dog nok til at man kan besigtige gulvet. I bilag 22 er et billede på side 4, som er af gulvet i soveværelset. Her ses tydeligt, at dels er varmfordelingspladerne ikke tætsluttende til hinanden samt at der mangler understøttelse (forskalling mangler, hvor rørene vender – ikke ført helt hen til væggen). Sådan ser gulvet ud på hele det stykke, hvor gulvbrædderne var taget op. Gulvkonstruktionen er lavet på samme fejlagtige måde i soveværelset, som i resten af ejendommen dvs. med trækiler, gipsskruer m.v. Se tidligere beskrivelse. Desuden er der brugt bygningsskum som underlag/gulvkonstruktion langs væggen (**Bilag 52+53**). Desuden ses tydeligt, at der er dobbelt fugtspærre (den gule ligger over råbeton og den sølv/røde ligger over flamingo – **Bilag 54**).

Selvom der ikke er foretaget udmålinger i fordelingsgangen forud for VVS-skaden, har det været muligt at konstatere gulvets skævhed. Dels ved at det gamle fodpanel har været tydelig på væg-

gen samt der efter reetableringen er luft mellem gammel sokkel ved hoveddør samt gerigter (**Bilag 55-57**).

Klager er ikke enig i, at der er naturlig afgrænsning til de tilstødende rum i fordelingsgangen og skal desuden henlede opmærksomheden på, at den klageansvarlige enhed allerede har accepteret en skade i gulvet i det ene værelse (kontor).

Klager skal præcisere, at det ikke alene er i soveværelset, at der er konstateret en stor skævhed, men at der også er konstateret en stor skævhed i stuen.

Ad fugtspærre/kondens i gulvkonstruktion/betondæk

Klager har i forbindelse med anmeldelse af skæve gulve, herunder mangelfuld/fejlkonstrueret gulvkonstruktion konstateret forhøjet fugt ved betondæk (bilag 22) samt Klagers sagsfremstilling af 9. februar 2021 til Ankenævnet samt **Bilag 58** (klage til den klageansvarlige). Den forhøjede fugt skal bl.a. ses i sammenhæng med, at der er dobbelt fugtspærre i gulvkonstruktionen i hele ejendommen. Klager har således gentagne gange påpeget dette forhold, som Indklagede ikke har formået at besvare, men blot henvist til, at spørgsmålet er under behandling.

Ved reetablering af gulv i fordelingsgangen samt i stuen har forsikringens håndværkere IKKE reetableret konstruktionen med dobbelt fugtspærre, men alene med en enkelt fugtspærre. Klager kan således konstatere, at det ikke er uden betydning, om der er en eller to fugtspærre i gulvkonstruktionen, når forsikringens håndværkere i forbindelse med reetablering af gulvene alene bruger én fugtspærre!

Ad naturlig og acceptabel overgang

Der er vel en årsag til, at ved nyere renoveringer samt ved nybyg, der bliver gulvene udført som flydende/svømmende dvs. uden dørtrin – netop fordi at det ikke er pænt og praktisk med dørtrin. Klager ønskede ikke dørtrin, hvilket bl.a. er årsagen til, at Klager valgte en ejendom med flydende/svømmende gulve. En løsning med dørtrin vil således funktionsmæssigt samt æstetisk forringe ejendommens værdi. Der henvises i øvrigt til forsikringsbetingelsernes punkt 21.3. *'Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted'*. På den baggrund fastholdes det, at Klager ikke skal acceptere/tåle dørtrin.

Ift. Indklagedes opfattelse af, at måleresultaterne ikke afspejler de færdige trin og udligning søges i selve gulvfladen, forstår Klager således, at man da vil lave gulvene skæve – ellers kan Klager ikke se, hvordan udligning kan ske. Fordelingsgangen og dennes skævheder HAR Indklagede accepteret at være en dækningsberettiget skade.

Ad gulvets skævheder

Klager skal præcisere, at taksator på besigtigelsen sommeren 2020 har udført to lokale målinger – en i stue samt en i værelse (kontor). Forsikringens egne håndværkere har – på bestilling fra taksator – udført tre målinger, herunder en net-måling.

...

Den 31. maj 2021 har Klager taget dette screenshot (**Bilag 59**) af Indklagedes hjemmeside, hvoraf fremgår, at skader på gulve er dækket, hvis *'der er store nedbøjninger og/eller skævheder i dit*

gulv. Det står ikke nævnt i tilstandsrapporten, og skaden skyldes, at konstruktionen under gulvet er udført forkert, eller der er skade på opklodsningen, der bærer gulvkonstruktionen. Vi dækker udgiften til at reparere gulvbelægning og -konstruktion, som typisk vil kunne udføres af en tømrer'.

...

Klager skal korrigere samt supplere den af Indklagede anførte gulvopbygning (**med fed – se også Klagers tidligere beskrivelser i indlæg til Ankenævnet**):

- Flydende gulv
- Gulvvarmeslanger
- Varmefordelingsplader – **de går ikke helt ud til væggen, men stopper op til 80 cm fra væggen (se bilag 22)**
- Forskalling for varmfordelingsplader **samt bygningsskum er brugt som forskalling/underlag**
- **Fugtspærre**
- Opklodsede strøer. **Der er i øvrigt ikke tale om strøer, men skillerumslægter. De er opklodset på hjemmelavede trækiler, som er flækkede. Der er for stor afstand mellem strøer/lægter ift. den type trægulv, som er lagt ovenpå. Mellem strøerne er lagt flere lag flamingo**
- Fugtspærre
- Oprindeligt terrændæk

Hertil kommer at fugtspærren ikke er tapet, at trækilerne er flækkede, at der er brugt gipsskruer til træ, at strøer/skillerumslægter flere steder er flækkede, bygningsskum er brugt som forskalling/fastgørelse af rør samt fyld, der generelt er manglende understøttelse af gulv langs paneler, hvor gulvet flere steder er meget eftergivende.

Klager er uforstående overfor Indklagedes påstand om, at gulvene er stabile uden tegn på eftergivenhed, da selve konstruktionen er forkert lavet, der er målt store skævheder samt lunger i gulvene samt at Klager har dokumenteret ved billede- og videomateriale, at gulvene er meget eftergivende samt har sat sig rigtig meget.

Hvis man laver gulve med forskalling med varmfordelingsplader, skal noget af forskallingen udføres helt ud til væggen for at give understøttelse til gulvet (**Bilag 60** fra Uponor.dk). Dette er ikke tilfældet hos Klager, hvorfor gulvene giver efter, som de gør. Desuden er vendesporet også udført meget længere mod væggen end hvad tilfældet er hos Klager, således at forfordelingen bliver mere jævn og fylder mest muligt i rummet/gulvet.

Klager fik taget køkkenet ned og sat det op på ny vinter 2019. Her halvandet år efter har Klager måtte lave nye fuger ved bordpladen, da bordpladen var sunket og fugen derved gået i stykker (**Bilag 61**). Tømreren, som lavede fugen konstaterede, at bordpladen sad stabilt, hvorfor årsagen til, at bordpladen var sunket umiddelbart skyldes, at gulvene har sat sig yderligere.

Nu ved Klager ikke, hvad Indklagede lægger i ordene 'kraftig påvirkning'. Det er Klagers opfattelse, at man må forvente, at gulvene kan holde til personbelastning eller at man stiller tunge møbler på gulvene. Videoerne er optaget ved personbelastning – dvs. der står en person (Klager) og træder ned på gulvet. Der er således ikke tale om hop eller lign., hvilket også ville kunne høres på lyden på optagelsen.

Gulvet, som var meget eftergivende i køkkenet (ved indgangen til bryggers), er efterfølgende taget af (lokalt). Her ses, at fer/not er knækket, som påstået af Klager (**Bilag 62**). Desuden er der ingen varmfordelingsplader, gulvet mangler understøttelse ved hele stykket ved indgangen til bryggers. Flere steder hviler gulvet generelt på varmeslangerne og det er muligt at få en hånd/fingre ind under gulvbrædderne. Forskallingen er flækket. Der er brugt gipsskruer (**Bilag 63-66**).

I walk-in skabet har Klager fjernet skabene. Her ses tydeligt, at gulvet dykker ved panelerne (**Bilag 67-68**) samt at der mangler understøttelse (**Bilag 69**). Bilag 69 er en video, som er optaget på samme måde, som alle de andre videoer – nemlig ved personbelastning, dvs. der bliver trådt ned med en fod ved det pågældende sted. Der bliver hverken hoppet eller lign. Skabene, som Klager har fjernet, stod i walk-in skabet ved Klagers overtagelse af ejendommen og har således ikke tidligere været fjernet – ligesom Klager ikke har haft monteret fejellister i dette rum.

Ad billed- og videomateriale generelt

Som anført ovenfor, så er videomaterialet optaget ved personbelastning. En person trykker sin fod ned et sted, hvor gulvet giver efter. Det fremgår også af flere af videoerne, hvor man kan se, foden bliver trykket ned. Der er således ikke tale om en person, der hopper eller lign. Hvis man ser optagelserne med lyd, vil man da også kunne høre, at der ikke er tale om hop eller lign.

Klager har et hjem med ... børn. Børn leger og hopper rundt. De løber også rundt om spisebordet, hvor barvognen står. Klager er således ikke på nogen måde enig i, at den påvirkning, som barvognen er udsat for på videoen, er usædvanlig.

På værelset (kontoret), hvor der også er dokumenteret manglende understøttelse af gulvet – og som den klageansvarlige har anerkendt at dække – kan børnene risikere at få en finger i klemme. Dette vil også kunne ske i nogle af de andre rum, hvor der er stor eftergivelse.

Det giver ikke mening at tage et billede i den anden ende af stuen for at vise, at der f.eks. er afstand mellem panel og gulv. Dette dokumenteres netop ved et nærbillede.

Samtlige af forsikringens håndværkere har gjort en dyd ud af at tage billeder af udbedring af skader og har udtalt, at de skal dokumentere ALT, hvad de har lavet. Det undrer derfor Klager, at Indklagede påstår, at Indklagede ikke er bekendt med dokumentation fra håndværkerne.

...

Ad video 18 og 19

Nej, Indklagedes bemærkning viser derimod tydeligt, at Indklagede ikke ser materialet ordentligt igennem – ligesom Indklagede ikke har styr på fakta i sagen og gentagende gange skal korrigeres af Klager.

Ad fodpaneler

Klager undrer sig over, hvor Indklagede har sin påstand om, at væggene ikke er renoveret fra?! Sælger har lavet ny EL (her er også anmeldt en dækningsberettiget skade, da store dele af de udførte EL-arbejder er ulovlige). Ledninger skal således fræses ind i vægge – med mindre disse er blotlagte. Klager har været i gang med at udbedre noget EL og har i den forbindelse ikke konstateret, at der er blevet 'lappet' i en væg, som følge af fræsning. Sælger har også udført rørarbejde.

Denne var også ulovlig, da der bl.a. var lavet skjulte rørsamlinger over alt i vægge. Alle steder i vægge, hvor der var lavet rørsamlinger, havde sælger brugt bygningsskum til at holde rørene på plads med. Samme bygningsskum som også er brugt til gulvkonstruktionen, herunder at holde varmfordelingsrør fast samt som støtte visse steder langs væggen.

Det store badeværelse og det lille badeværelse er indretningsmæssigt lavet om (se billeder fra kommunen) samt det der nu er walk-in har tidligere været finsk bad. Hvis sælger har kunnet gøre dette uden at renovere væggene, så har sælger været dygtig!

Væggene har dog ikke betydning for, om de nye gulve fra 2015 er skæve eller ej, da det ikke er væggene, der understøtter gulvene.

Et nyt gulv kan ikke lægges uden afmontering af fodpaneler. Fodpanelerne har sælger således sat på EFTER det nye gulv er lagt. Da Klager overtog ejendommen satte Klager selv fejelister på, da gulvet havde sat sig flere steder. Klager har nu konstateret, at – til trods for de af Klager monterede fejelister – har gulvet sat sig yderligere, således at der nu er luft/hul mellem fejelister og gulv! Dokumentationen i f.eks. walk-in-skabet viser tydeligt, hvor stort et hul der reelt er mellem panel og gulv. Gulvet har også sat sig så meget, at fugen er ødelagt og ikke på nogen måde dækker hullet. Hertil kommer alle de andre rum med store huller mellem fodpanel og gulv.

Ad bevisbyrde

Klager har været i kontakt med forsikringens håndværker, som har stort kendskab til gulvkonstruktionen, herunder hvordan Klagers gulv er konstrueret samt har mange års erfaring med etablering af gulve. Da det er forsikringens egne håndværkere, som har udbedret skaderne hos Klager, har Klager ikke anden mulighed for bevisførelse end at spørge forsikringens håndværkere, om de vil give en objektiv fremstilling af, hvordan Klagers gulv er opført, hvorledes denne konstruktion er holdbar, om gulvkonstruktionen er udført korrekt, hvordan gulvet skulle have været konstrueret m.v.

Forsikringens egne håndværkere har desværre ikke ønsket at medvirke til dette i frygt for at miste samarbejdet med forsikringen samt at det åbenbart ikke er velanset – hverken hos forsikringen eller andre håndværkere – at hjælpe forsikringstager. Det stiller generelt forsikringstager i en rigtig dårlig position, da forsikringen som udgangspunkt sender egne håndværkere til at udbedre skaderne. Det er da også et smart træk fra deres side, da det efterlader forsikringstager i en rigtig dårlig position, såfremt der opstår uenigheder som denne, da forsikringstager får svært ved at løfte bevisbyrden, hvis dem som har kendskab til den konkrete skade ikke ønsker at udtale sig pga. frygt for at miste samarbejdet med forsikringen. Det lyder meget råddent! Klager skal derfor opfordre forsikringen til af egen drift at komme med en objektiv udtalelse fra de håndværkere, som har udbedret skaden hos Klager, alternativt at Ankenævnet pålægger forsikringens håndværkere en slags vidnepligt som ved en retssag. Såfremt ingen af disse er mulige og såfremt Klager ikke får medhold i ankenævns sagen, vil Klager overveje at anlægge retssag mod forsikringen, da der i så fald vil være vidnepligt for forsikringens håndværkere.

Ad ejendommens placering ift. verdenshjørner

Klager bemærker, at Indklagede fortsat drager til antagelser og formodninger om, hvilke rum den byggesagkyndige har anmærket. Dette bekræfter blot usikkerheden, som Klager påpeger i tidligere besvarelser. Indklagede anfører f.eks. 'vi må antage'.

Fakta er, at ikke alle rum er nævnt af den bygningsagkyndige i rapporten og det er usikkert/misvisende, hvilke rum der er anført. Der er ikke en stue, der ligger mod sydvest. Soveværelset ligger mod sydvest. Den del, der bliver brugt som stue, er den tidligere vinterhave. Dette rum må umiddelbart forstås som det rum den bygningsagkyndige benævner stue. Alrummet ligger mod nord/vest for stuen. Det giver derfor ikke mening, at det skulle være dette rum, der er benævnt 'stue mod sydvest'.

...

NYT - Fald på badeværelsesgulv

I forbindelse med udbedring af anden skade (skjulte rørsamlinger) på det store badeværelse, blev Klager endnu mere opmærksom på faldet på gulvet. Da VVS-erne skulle montere toilettet, havde en håndværker fået trykket på en af skyl-knapperne, hvilket resulterede i, at der fossede flere liter vand ud på gulvet. Klager undrede sig over, at vandet ikke trak mod afløbet i brusenichen – som det burde – men i stedet lå som en kæmpe pøl foran toilettet og trak mod midten og siden og over mod modsatte hjørne, end hvor afløbet er. Klager har også konstateret, at vand der bliver sprøjtet fra brusenichen og ud på gulvet, når der tages bad, ikke løber ned i afløbet, men bliver liggende på gulvet udenfor brusenichen. Klager har således konstateret, at vandet udenfor brusenichen ikke løber mod afløbet, men enten bliver liggende eller løber modsat afløbet, da gulvet på badeværelset er ikke udført med korrekt fald.

Gulvet på et badeværelse skal bygges op, så det har fald mod et gulvafløb, så vandet kan løbe væk. I bruseniche samt rundt om håndvasken skal faldet være mellem 1 og 2 procent. 1 procent svarer til, at gulvet falder 1 cm pr. meter. Gulvet må ikke have bagfald, dvs. hvor vandet løber den forkerte vej eller have lunke. Gulvet skal således have en svag hældning mod gulvafløbet.

Med udgangspunkt i net-målingen af badeværelset (Indklagedes bilag D), så kan det konstateres, at der er flere steder med bagfald, lunke samt intet fald. Målingen er lavet med 0-punkt i det lille badeværelse.

Generelt er der fra det lille badeværelse fald i gulvene. Dvs. det lille badeværelse er det højeste punkt i ejendommen. Jo højere tallet er på net-målingen, jo større fald. Efter Klagers opfattelse ville et 'minus' i stedet for et 'plus' foran tallene, have været mere retvisende på net-målingen, da der er tale om fald. De anførte tal i net-målingen er angivet i mm.

Det højeste og laveste punkt på badeværelset (uden for brusenichen) findes på samme side. Den side, hvor toilettet hænger. Her er der på ca. 3 meter et fald på 9 mm til væggen i modsatte, diagonale hjørne end der hvor afløbet er. Vandet løber således ikke hen til afløbet, som det burde, men løber modsat afløbet.

Der er dobbeltvask på badeværelset, som hænger på midten af væggen – væggen lige fremme, når man træder ud på badeværelset. Området med håndvask er vådrumszone og her skal faldet

være på 1-2 procent. Gulvet under vasken har alene et fald på 3mm på en meter – i øvrigt mod højre, hvor gulvet falder yderligere, dvs. her er der bagfald. I modsatte side af vasken – mod venstre – er gulvet plant/vage. Det samme gør sig gældende uden for brusenichen. Gulvet fra venstre side af vasken og hen til brusenichen har kun et fald på 3 mm.

Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten om gulvenes fald på badeværelserne."

Selskabet har i brev af 9/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi finder det nødvendigt at foretage en genbesigtigelse med henblik på gennemgang af de påberåbte forhold. I forlængelse heraf har vi anmodet vores taksator, ingeniør og statiker ... om at kontakte Klager direkte for aftale om besigtigelse.

...

Ad bevisbyrde

Vi er nødt til at præcisere, at der er ikke tale om vores egne håndværkere, vi har som forsikrings-selskab ikke ansat håndværkere til at foretage udbedring hverken af denne karakter eller andet.

Vi er i det hele noget uforstående overfor Klagers beskrivelse, som vi ikke kan genkende. Ligesom vi fuldstændig må afvise, at vi skulle give håndværkere, som foretager udbedringsarbejder i ejendommen eller forsikringssager i øvrigt 'mundkurv på' eller på anden måde hindre mulige udtalelser.

Klagers opfattelse må bero på en misforståelse, og vi medvirker gerne til at rette denne. Klager skal blot oplyse hvem/hvilke håndværkere de har haft kontakt til og som har afvist Klager, hvorefter vi vil henvende os til den/de pågældende.

Når dette er sagt, er vi også nødt til at nævne, at udtalelser/beskrivelser eller hvad Klager nu påtænker fra de udførende håndværkere er ikke eneste måde, at føre bevis for sin påstand. Dette kan også dokumenteres på anden måde, ex. ved 'ekstern' konsulent, ganske som Klager har gjort tidligere ved bilag 22."

Selskabet har i brev af 2/12 2021 til nævnet videre bl.a. anført:

"Besigtigelsen er udført af Taksator, ingeniør (Taksator 2). Forud for besigtigelsen har vi anmodet Taksator 2 om blot at orientere sig kort om sagen, idet vi ønskede en genbesigtigelse med 'nye øjne' og således uafhængigt af tidligere.

I tråd med kan vi forstå, at Taksator 2 ved besigtigelsen bad Klager om at 'starte fra en ende og fremvise alle klagepunkter'. På baggrund af denne gennemgang har Taksator 2 udarbejdet rapport (bilag K). Som vi vil kommentere kort i det følgende, idet vi i det hele henviser til Taksator 2 rapport.

Ad fordelingsplader til gulvvarme

Som anført af Taksator 2 er varmfordelingspladens funktion at fordele varmen mere jævnt. Fordelingspladen har derimod ikke betydning for opvarmningen i sig selv.

Det forhold, at varmemfordelingsplader ikke nødvendigvis er ført helt ud til væg (vist ved et foto i bilag 22, side 4), har derfor ikke i sig selv betydning for opvarmningen, og er derfor ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad skævheder på gulv

Vi kan forstå, at Taksator 2 ved besigtigelsen har udført en stedvis kontrolmåling i forhold til udførte nivellementer, som ikke viser afvigelser i forhold til tidligere udførte, dog muligt fraset område 1.

Stue: For område 1 (bilag P) måles skævhed lokalt ved panel ved pejsen. Taksator 2 anfører skævheden til 17-18 mm. Det er fortsat vores opfattelse, at en skævhed lokalt ved et panel i denne størrelsesorden ikke i sig selv opfylder skadebegrebet.

Det er ligeledes vores opfattelse, at Klagers særlige ønsker til anvendelse af området eller irritationsmomenter, heller ikke i sig selv kan statuere skade. Vi noterer os dog forholdet, hvorefter vi på baggrund af en konkret vurdering tilbyder dækning svarende til en lokal opretning.

Ved område 2 er gulvet langs væg eftergivende, mest udtalt hvor punkt 2 er markeret. På dette punkt sænker gulvet sig 2-3 mm ved belastning i form af en let fjedring. Taksator 2 anfører, at det ikke er muligt, at få fingre i klemme, ligesom der ikke er risiko for at bryde igennem gulvet.

For område 3 er der konstateret en let forhøjning, som skyldes det underliggende fundament mellem den oprindelige ejendom og tilbygning. Taksators 2 anfører, at forholdet ikke nedsætter brugbarheden af rummet, ligesom vi må konstatere, at konstruktionen er udført på denne måde.

Vi fastholder herefter, at område 2 og 3 ikke er udtryk for dækningsberettigende skader.

Værelse 3: I område 4 kan konstateres tilsvarende eftergivenhed og i samme størrelse som område 2, hvorfor forholdet ikke er udtryk for dækningsberettigende skade. Foto vedlægges som bilag L. Vi antager, at fejlsen er gået fra på fodpanelet i forbindelse med påvirkningerne ved fremkaldelse af eftergivenhed. Vi skønner, at fejlsen uden videre kan fastgøres igen.

Det er i øvrigt vores opfattelse efter det nye bilag P, at værelse 3 er omtalt i tilstandsrapporten, som værelse mod sydøst, hvorefter forholdet er undtaget i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Værelse 1: For område 5 omtaler Taksator 2 eftergivenhed, som allerede er anerkendt som dækningsberettigende, foto vedlægges som bilag N. Vi antager, at video af meget eftergivende gulv, er optaget i dette værelse.

Soveværelse: De lokale skævheder ved område 6, har en konkret placering, som bevirker at forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. vores bemærkninger i høringssvar 1, side 4. Vi fastholder den tidligere vurdering. Foto vedlægges som bilag M.

Stue: Område 7, som anført har Klagers rådgiver tidligere målt fugt i dette område. Vi tidligere undersøgt området og udført fugtmålinger uden at konstatere fugt eller andre forhold, som kunne indikere skade.

Taksator 2 har ligeledes konstateret tørre forhold, og i øvrigt ikke bemærket forhold, som kunne indikere skade på væg, panel eller gulv.

For god ordnes skyld skal vi oplyse, at forholdet er underlagt Forældelseslovens 3-årige forældelse (§ 3 sh.m. § 2). Hvis der konstateres andre forhold, kan Klager derfor vende tilbage fra anmeldelsen den 15. juli 2020 og 3 år frem (til den 15. juli 2023).

I dørområdet mellem køkken og bryggers: I område 8 kunne Taksator 2 konstatere et stabilt og jævnt gulv uden eftergivenhed og risiko for 'gab'. Vi har noteret, at det er i dette område, at Klager har påberåbt mangler ved gulvbelægningens fer og not, hvorfor gulvet var eftergivende og der var risiko for brud (bilag 16-19).

Vi fastholder, at forholdet ikke er udtryk for dækningsberettigende skade.

Køkken: Taksator 2 kunne ikke konstatere sætninger i køkken (område 9), ligesom fuge mellem bordplade og væg, som dog kun var fra august 2021, var intakt (bilag O). Der kunne ikke konstateres dækningsberettigende forhold.

Ligeledes for dette forhold skal vi gøre opmærksom på, at Klager er velkommen til at vende tilbage hvis der konstateres udvikling, dog med respekt for Forældelseslovens bestemmelser.

Entre/gang: For område 10 er der nu sket reetableret af gulvbelægning efter VVS-skade. Vi har ikke besigtiget reetableringen tidligere. Taksator 2 anfører, at gulvet er en anelse skævt samt med en begrænset niveauforskel ind til soveværelse og det lille værelse. For både skævheden og niveauforskellen til to værelser anfører Taksator 2, at dette er så begrænset, at dette ikke bemærkes/opleves.

På denne baggrund er det vores opfattelse, at med den udførte reetablering konkret er sket korrekt og tilstrækkelig reetablering. Vi må umiddelbart lægges til grund at der allerede forud for skaden var en mindre skævhed, jf. ejendommens øvrige gulve, som har været så behersket, at denne ikke er bemærket tidligere, skævheden blev heller ikke konstateret i forbindelse med VVS-skaden eller for den sags skyld anmeldt af Klager. Det er derfor vores opfattelse, at der ikke er grundlag for yderligere tiltag i forlængelse af reetableringen, herunder etablering af dørtrin.

Under alle omstændigheder er det vores opfattelse, at der nu efter reetablering har fundet sted, ikke er skævheder på gulvbelægningen, som i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Badeværelse: For område 11, som ikke umiddelbart tidligere har været en del af klagesagen, kan vi udledes, at Taksators 2 konstaterer, at gulvet i brusekabine har tilstrækkeligt fald til at aflede vand. Dette er badeværelseset vandbelastende område.

Det anføres, at der kan pjaskes vand ud på det øvrige gulv på badeværelset, som ikke vil løbe til afløb. Området udenfor brusekabinen er ikke at betragte som et vandbelastende område. Ud fra det oplyste må vi lægges til grund, at forholdet i sig selv heller ikke vil manifestere sig i skade, er forholdet ikke udtryk for dækningsberettigende skade.

Vi forstår, at Klager oplever det som et irritationsmoment, dette er imidlertid heller ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Taksators afslutter sin rapport med 'Øvrige iagttagelser', hvor det anføres, at der ikke blev fremvist steder hvor gulvbrædders fer og not var knækket. Derimod virkede gulvet generelt solidt og ikke med større eftergivenhed.

For forholdet med om dobbelt dampspærre i gulvkonstruktionen, kunne dette forhold ikke besigtiges, da gulvbelægningen som nævnt var reetableret. Taksator 2 kunne heller ikke konstatere eller måle fugt i panel, væg eller gulv. Det forhold, at der kan være etableret dobbelt dampspærre er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der på det foreliggende grundlag heller ikke er antagelige mulig skade, kan vi ikke på det foreliggende tilbyde yderligere.

Hvis Klager konstaterer, at forholdet faktisk har manifesteret sig i skade, er Klager velkommen tilbage. Vi skal blot for god ordnes skyld gøre opmærksom på den almindelige forældelsesregel på 3 år, som mulig kan være relevant, jf. tidligere.

Taksator 2 anfører, at walk-in skab/værelse var fuldt møbleret, hvorfor gulv ikke kunne vurderes. Taksator 2 oplyser dog, at da han trådt ind i værelse bemærkede han ikke usædvanlige forhold ved gulvbelægningen. Videre oplyser Taksator 2, at der nu er etableret skab i det område, som er anmeldt som skadeområdet, hvorfor forholdet af den grund heller ikke kan vurderes.

Ad ejendommens placering

Taksator 2 har i bilag P anført korrekt verdenshjørne, hvorefter vi skal korrigere vores tidligere bemærkninger om tilstandsrapportens anmærkning om værelse mod sydøst angår værelse 3 (nævnt med område 4 af Taksator 2).

Værelse mod sydvest må herefter være værelse 2, som er uden område anmærkning i Taksator 2 rapport.

Sammenfatning

Taksator 2 har ved sin besigtigelse – efter Klagers anvisning – gennemgået alle de påklagede forhold, som nu er genvurderet som anført her.

Udover den lokale skævhed i gulv i værelse 1/område 5, som allerede er anerkendt som dækningsberettigende, kan vi, som anført, meddele dækning til lokal udbedring i stue langs væg/område 1. Fraset dette fastholder vi vores vurderinger.

Vi må ligeledes anføre, at Taksator 2 ikke ved sin besigtigelse fik fremvist eller selv konstaterede forhold, som svarer til det indtryk som en række af Klagers fremlagte billeder og videoer umiddelbart efterlader."

Klageren har i brev af 7/2 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Bevisbyrde:

Idet Indklagede ønskede at genbesigtige skaderne, tog Klager kontakt til den håndværker, som har bistået Indklagede med at udbedre gulvene, da han har indgående kendskab til gulvkonstruktion m.v. Det er endvidere selv samme håndværker, som Klager har antaget til at hjælpe med f.eks. at udbedre den ødelagte fuge i køkkenet samt sætte nye paneler på for at fjerne hullerne mellem gulv og paneler i takt med at øvrige skader blev udbedret. Han kan derfor bekræfte, at man også har kunnet få fingre i klemme. Håndværkeren kunne desværre ikke deltage på den først aftalte besigtigelse med Taksator 2, hvorfor Klager måtte rykke besigtigelsen en måned frem til d. 4.11.2021, hvilken dag passede med håndværkeren, så han også kunne deltage. Dog ringer håndværkeren til Klager så sent som d. 3.11.2021 (sen eftermiddag/aften) og meddeler, at han ikke agter at deltage under besigtigelsen dagen efter. Begrundelsen var, at håndværkeren var bange for at sige noget forkert, som kunne skade hans samarbejde med Gjensidige Forsikring. Klager forsøgte flere gange at fortælle håndværkeren, at han ikke skulle tage parti, men blot fortælle tingene, som han havde oplevet det – uden held. Klager informerede Taksator 2 om dette under besigtigelsen, samt opfordrede Taksator 2 til at kontakte håndværkeren for en redegørelse vedr. gulvkonstruktionen samt alle de forhold, som ikke kunne besigtiges grundet reetableringen. Klager kan ud fra skrivelsen (Bilag K) fra Taksator 2 forstå, at håndværkeren ikke er blevet kontaktet for en nærmere redegørelse.

Klager finder det dybt kritisabelt, at Klager skal løfte en bevisbyrde på et område, hvor Indklagede har antaget håndværker til at udbedre/reetablere skader og denne IKKE TØR udtale sig i frygt for at miste sit samarbejde med Indklagede. Det gør det umuligt for Klager at løfte bevisbyrden, da denne håndværker sidder inde med al fakta og faglig ekspertise omkring gulvene og resten af de arbejder denne har udført. Stort set alle de videoer og det billedmateriale, der er fremlagt i sagen, har håndværkeren kendskab til og kan bevidne, da han har været til stede, da billeder/videoer er blevet taget/optaget samt har set samtlige forhold.

Det bør derfor ikke komme Klager til skade, at Klager ikke kan få Indklagedes håndværker til at udtale sig. Klager **opfodrer** Indklagede til at tage kontakt til håndværkeren og bede ham udtale sig i sagen, herunder svare på Klagers spørgsmål, da de er af væsentlig betydning for sagen.

Klager finder det endvidere kritisabelt, at Indklagede først vælger at genbesigtige forholdene, NÅR alt er blevet reetableret! Det giver ingen mening! Indklagede har haft alle muligheder for at komme ud og genbesigtige forholdene – herunder særligt gulvkonstruktionen – mens der var åbnet op. Hele processen med reetablering gik i stå i flere måneder, da Klager fremsendte sin klage til Indklagedes klageansvarlige. I denne periode og lang tid derefter, har Indklagede haft mulighed for at genbesigtige, INDEN alt blev reetableret.

Indklagede anfører, at de ved taksator 2's besigtigelse ikke fik fremvist eller konstateret forhold, som svarer til det indtryk, som Klagers fremviste billeder/videoer giver. Dette er ikke korrekt. Indklagede har jo netop efter besigtigelsen accepteret, at også gulvet under TV'et udgør en skade.

Der er ikke tale om irritationsmomenter – som Indklagede påstår – men meget begrænsede indretningsmuligheder, da de skæve gulve dikterer, hvordan der kan indrettes i huset, da møbler ikke blot kan stå, hvor Klager ønsker, de skal stå. Det nedsætter klart værdien nævneværdigt, når man ikke kan møblere et hus, som man selv har lyst, men at møbleringen dikteres af skævhederne på gulvene. Dette er generelt for huset.

Ad skævheder på gulv

STUE (område 1-3): Klager er ikke enig i, at der blot er tale om lokal skævhed ved panel ved pejs. Indklagede efterlader et indtryk af, at det drejer sig om et begrænset omfang helt inden ved fodpanelerne, hvilket ikke er korrekt. Ved genbesigtigelsen af Taksator 2, havde Klager netop rykket skab/TV-møbel knap en meter væk fra fodpanelet/væggen for at tydeliggøre skævhederne, som ikke blot befinder sig lokalt ved væg/fodpanel. Skævhederne findes på størstedelen af området foran tv'et samt i overgangen fra alrum til tv-stue (tilbygning). Desuden vil en lokal opretning blot flytte skævhederne fra et område til et andet.

Reolerne, som står under TV'et er 42 cm dybe. Skævhederne findes både ved panelerne samt foran reolerne.

Vores [barn] havde ønsket sig glaskugler i julegave og da ... skulle lege med dem på stuegulvet, blev vi noget overraskede, for dette var nærmest ikke muligt, da kuglerne ikke stod stille, men trillede i alle retninger. Farten på kuglerne samt kuglernes retning synliggør omfanget af skævheder (Bilag 70-78 (lyden afslører farten på kuglerne)). Nu har ... nogle flotte glaskugler, som ... desværre ikke rigtig kan lege med, da de triller væk fra ..., når ... sidder med dem på gulvet.

Klager forstår ikke Indklagedes bemærkning om, at Klager har særlige ønsker til indretningen og at dette blot er et irritationsmoment. Det er den ENESTE væg i stuen, hvor TV'et kan hænge og hvor der kan stå reoler. Det er muligt, at Indklagede ikke har et TV eller reoler i sin stue, men det er altså ganske almindeligt i størstedelen af alle husstande og dermed ikke et særligt ønske.

Klager kan ikke se, hvordan en lokal genopretning langs panelerne skal udføres. Gulvet skal løftes, hvorfor det ikke vil støde til resten af gulvet (være i vage) – uden at der vil komme en større skævhed et andet sted på gulvet.

Klager er ikke enig i, at forhøjningen i område 3 skyldes det underliggende underlag. Gulvene har været taget op helt ned til fundamentet. Gulvet i stuen (konstruktionen) skulle blot have været løftet, så gulvet fra alrum og ind i stuen var i vage. Det kunne det uden problemer have været, hvis det var udført korrekt. Det har intet med tilbygningen at gøre. Sælger har gennemrenoveret huset.

VÆRELSE 3 (område 4): Fejelisten er gået af af sig selv. Det er ikke noget, Klager har fremkaldt. Indklagede er velkommen til at få en håndværker til at sætte fejelisten på igen og så ser vi, om den bliver siddende denne gang. I øvrigt kan vores børn få fingrene i klemme. Se bemærkninger nedenfor til Taksator 2's punkt 4.

VÆRELSE 1 (område 5): Klager er enig i, at Indklagede allerede har anerkendt dette som en dækningsberettiget skade.

SOVEVÆRELSE (område 6): Alle skævhederne har vel en konkret placering?! Ligesom det eftergivende gulv i værelse 3 også har en konkret placering. Klager er fortsat af den opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Klager nævnte overfor Taksator 2, at der tidligere har stået et lille skab, som Klager havde svært ved at bruge, da lågerne/skufferne gik på pga. de skæve gulve – ligesom lågerne går på i stuen. Klager har også nævnt dette i Klagers klage af 9. februar 2021 til nævnet. Man kan af bilag 7 tydeligt se, hvor skævt reolen står, når man ser på overfladen af reolen og sammenholder denne med vindueskarmen.

STUE (område 7): Klager har ikke yderligere bemærkninger hertil og fastholder det tidligere anførte.

Køkken/Bryggers (Område 8): Området er udbedret af Indklagedes håndværker, hvorfor gulvet ikke dykker på samme måde. Gulvet giver stadig lidt efter ved betrædelse samt det knirker meget nu.

Køkken (område 9): Indklagedes håndværker, som ikke tør udtale sig til Klager, kan bekræfte, at han har udbedret fugen ved 'øen' i køkkenet samt at sætningen middelbart er kommet pga. gulvene. Taksator 2 er også enig i, at sætningen stammer fra gulvene, jf. Indklagedes bilag K, punkt 9.

Som tidligere nævnt har Klager i december 2019 fået taget køkkenet ned og sat selv samme køkken op på ny pga. skævheder. Dette bekræftes endvidere af ... fra [køkkenfirma], som udførte opgaven for Klager (Bilag 79). ...

Bordpladerne stod fx som en flisbue og ovnen var så skæv, at når vi havde en kage i ovnen, så løb dejen ned i den ene ende. Der har allerede været udvikling i forholdene, da fugen i løbet af blot ca. 1 ½ år allerede var ødelagt pga. køkkenet havde sat sig (dykkede ned) pga. gulvene.

Entré (område 10): Da Klager købte huset, var der INGEN trin indtil de tilstødende rum i entréen. Der var ikke en mindre skævhed forud for skaden, men en STOR skævhed, hvilket også bekræftes af målingerne, der er blevet udført af Indklagedes håndværkere (bilag 36). Det er fortsat ikke korrekt, når Indklagede anfører, at skævheden ikke blev bemærket forud for VVS skaden! Klager er ved at være ret træt af Indklagedes konstante insinuationer. Klager havde bemærket skævheden (fx kunne klapvognen ikke stå i entréen uden at være låst, ellers ville den trille) – ligesom Klager også havde bemærket skævheden i køkkenet. Den omstændighed, at Klager ikke straks anmelder skaden til Indklagede – men anmelder den inden for rimelig tid – er ikke det samme som, at skævheden ikke har været til stede.

Klager har nu fået trin til det lille værelse (Bilag 80), hvor man i øvrigt stadig tydeligt kan se skævheden på fodlisten. Den er markant større i en ende. Endvidere har Klager fået trin til det lille badeværelse (Bilag 81). Trinnene snubler Klager over/støder fødderne ind i. Klager gør fortsat opmærksom på forsikringsbetingelsernes punkt 21.3, som anfører, at det beskadigede skal genoprettes som nyt på samme byggemåde på samme sted. At gå fra svømmende/flydende gulve uden trin, til pludselig at få trin, er ikke samme byggemåde. Trinnet ind i entréen fra hoveddøren er ligeledes blevet stort (bilag 82).

Desuden skal Klager gøre opmærksom på, at Taksator 1 tidligere har sagt/tilsikret, at hvis Klager får medhold i, at der skal ske genopretning af gulve, vil der også skulle ske genopretning af entrégulve, da dette er lagt skævt igen. Se bilag 76.

Badeværelse (område 11): Vådzone på væggene i rum med bruseniche skal gå helt til loftet. Der er kun skærmvæg på den ene side af Klagers bruseniche, hvilken ikke går helt til loftet. Endvidere betragtes området 500 mm ud fra brusenichen, hvor der ikke er skærmafgrænsning, som vådzone og dermed vandbelastet område. Her skal gulvet have fald mod afløb, jf. SBI-anvisning 252 ... Brusenichen hos Klager har alene skærmvæg på den ene side. Den anden side er helt åben og det er bl.a. her, Klager har problemer med vandet, som ikke løber ned i afløbet, da faldet på gulvet ikke er korrekt. Klager har problemer med dette hver gang, Klager har været i bad. Klager har [børn], som bader i badekar. Bliver badekarret tømt for hurtigt, løber vandet herfra også ud på gulvet udenfor brusenichen og ikke ned mod afløbet i brusenichen. Det eneste sted, der er afløb på badeværelset, er i brusenichen. Kommer der vand omkring toilettet, som er ved siden af døren til soveværelset, vil vandet løbe ind i soveværelset (bilag 78).

Ad ejendommens placering

Klager fastholder, at beskrivelsen af ejendommens rum/værelser i tilstandsrapporten er så mangelfulde og forvirrende, at rapporten har givet et uklart og misvisende billede af, hvilke værelser der er medtaget og hvilke der ikke er. Den omstændighed, at gulvet knirker eller er eftergivende i et eller to rum i tilstandsrapporten, er ikke udtryk for, at gulvet knirker og er eftergivende i samtlige rum. Det giver simpelthen ingen mening, hvis dette skulle være tilfældet, som tidligere anført af Indklagede. I så fald kan man ikke bruge tilstandsrapporten til noget som helst.

Rapport fra [taksator 2]

...

- 1) Taksator 2 beskriver området som værende lokalt forankret langs væg, hvilket ikke er tilfældet. Området strækker sig fra væg og et godt stykke ud fra væggen samt hele stykket fra pejsen til område 3. Se også bilag 70. Reolerne (3 stks.) står skævt og låger går på/slår ind i væggen.
- 2) Taksator anfører, at gulvet fjedrer pga. at det støttes på den underliggende polystyren (flamingo). Det er ikke kun her, men i alle rum, at gulvet understøttes af den underliggende flamingo. Det er flere steder denne, som alene bærer gulvene. Klager har gjort dette gældende tidligere, og nu bekræftes det også af Taksator 2. Det er netop pga. af flamingoen, at Klager endnu ikke er braget igennem gulvene!
- 3) Taksator 2 beskriver forholdet som en let forhøjning. Klager er ikke enig heri. Forhøjningen er målt til 15 mm på en meter (bilag 83-84). Taksator 2 formoder (**gætter på**), at der er årsagssammenhæng med, at stuen er en tilbygning. FAKTA: Ja, stuen er en tilbygning, men gulvkonstruktionen er lavet af sælger i 2015, hvor sælger har fjernet alt ned til betondækket og bygget konstruktionen op derfra. Gulvkonstruktion er mangelfuld og fejlagtig udført – ligesom i resten af huset. Gulvet skulle blot have været hævet i stuen, så ville gulvet uden problemer have været i vage med alrummet. Der kan slet ikke leges med bolde eller kugler på dette store stykke, ligesom der heller ikke kan stå et møbel ved den lille væg.
- 4) Fodlisten er gået løs og kan ikke sidde fast pga. gulvet giver sig. Det medfører, at der er synlige søm, som vores [barn] kan komme til skade på. Desuden kan ... få fingrene ind i hullet og få dem i klemme. Det kan godt være, Taksator 2 ikke kan få fingrene i hullerne rundt om-

kring, men det kan vores børn (Bilag 85). Det samme gør sig således også gældende de andre steder, Taksator 2 f.eks. har målt samme størrelse hul (punkt 2, 5 og 6).

- 5) Indklagede har allerede givet tilsagn til at dække dette. Her kan man f.eks. også få fingrene i klemme. Klager tror dog ikke på, at dette kan afhjælpes ved en jackskrue, da der ikke er noget skruen kan få fat i i det underliggende gulv på det sted. Tidligere har der været talt om omlægning af gulvet.
- 6) Se punkt 4. Og nu er hullet endda mindre, da panelet er sat længere ned i forbindelse med udbedring af gulv lokalt i soveværelse. Dette gør sig også gældende i stue og alrum.
- 7) Der er ikke fundet fugt i væggen. Der er målt forhøjet fugt på terrændæk.
- 8) Gulvet er reetableret (af Indklagede), men efter reetableringen er der høje knirkelyde, som er generende, da det er i et område, som betrædes mange gange dagligt. Det var også her, at fer og not var knækket.
- 9) Indklagedes håndværker kan bekræfte sætningen og udskiftning af fuge. Taksator 2 bekræfter ligeledes, at en sætning må skyldes gulvet, hvorfor det må konkluderes, at gulvkonstruktionen sætter sig yderligere til trods for, at konstruktionen er udført i 2015.
- 10) Se ovenfor under 'Entré'.
- 11) Se ovenfor under 'Badeværelse'.

Ulovlig brændeovn (nyt forhold):

Klager har den 26.4.2021 anmeldt til Indklagede, at brændeovnen er ulovlig og derfor ikke må benyttes. Den 31.05.2021 (ejerskifte) + den 2.6.2021 (husforsikring) gav Indklagede Klager besked om, at dette ikke var omfattet af forsikringen.

Den ulovlige brændeovn er af mærket Nordflam (polsk). Der foreligger ingen prøvningsattest på den, hvorfor den er ulovlig. Skorstensfejerer har også oplyst, at denne ikke kunne godkende brændeovnen, da der ikke forelå en prøvningsattest. Klager har forsøgt at kontakte fabrikanten i håbet om, at denne havde en prøvningsattest på brændeovnen. Det har fabrikanten ikke.

På anmodning fra Indklagede har Klager indhentet tilbud på udbedring af brændeovnen (Bilag 86) samt udtalelse fra skorstensfejerer (Bilag 87-88).

Det er Klagers opfattelse, at den ulovlige brændeovn er dækket i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 (bilag B), da der er tale om en aktuel skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Alternativt kan den ligestilles med en manglende bygningsdel.

Der er ingen, der ønsker at købe et hus, hvor der er en brændeovn, som ikke kan benyttes. Brændeovnen skal enten lovliggøres eller helt fjernes.

...

Flere gulvbrædder giver sig:

Efter besigtigelsen har Klager fundet yderligere gulvbrædder sig giver sig. Det er i området foran pejsen (Bilag 89, 90 og 91). De knager, kan trykkes ned og ødelægger Klagers strømpebukser, da de sidder fast. Klager synes, der er flere steder, hvor Klager får ødelagt sine strømpebukser på

gulvene, så det kan ikke udelukkes, at der kommer flere indsigelser vedr. gulvene på dette punkt. Håndværkeren har forsøgt at lime brædderne, men da understøttelsen er elendig, tror han, det vil springe op igen. Det ene bræt er allerede ved at gå løs igen og knirker meget.

Fugt, mug og skimmel på værelse:

Klager skal bemærke, at der er konstateret 2 fugtskader (på samme sted) med ca. 4-6 måneders mellemrum på værelset, der støder op mod værelse 3. Første gang Klager konstaterede fugtskaden (sorte plamager med mug/skimmel), blev væg og panel vasket ned og Indklagede fik en maler til at male væg og panel. Blot 4-6 måneder efter kom der sorte plamager igen med mug/skimmel. Forholdet er anmeldt til Indklagede.

Klager har desuden anmeldt en skade vedr. vinduerne, som der dannes meget kondens på – særligt på dette værelse, hvor HELE vinduet ofte er fyldt med kondens. Klager lufter ud flere gange dagligt på alle værelser/rum, hvorfor det ikke kan skyldes dårlig udluftning.

Indklagede har d.d. givet afslag på dækning. Dette ønsker Klager at påklage, da der må være noget galt med vinduet, isoleringen ved vinduet eller lignende på dette værelse, siden netop dette vindue opfører sig markant anderledes end resten af vinduerne i huset.

Håndværkeren, som besigtigede vinduerne, besigtigede også området med mug/skimmel. Dette er dog ikke taget med i hans rapport og forsikringen har ej heller taget stilling til dette."

Selskabet har i mail af 14/3 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Hvis klager er blevet afvist af netværkshåndværker må dette bero på en misforståelse, hvorfor taksator, ingeniør [taksator 2], vil indkalde netværkshåndværkere til fællesmøde på adressen."

I brev af 7/7 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Ad bevisbyrde

Taksator 2 har været i kontakt med den håndværker, som klager ønsker skal beskrive forhold omkring gulvkonstruktionens opbygning. I forbindelse med udbedring af VVS-skaden om gulvvarme har gulv i entre samt et par gulvbrædder i øvrige rum været blotlagt (bilag J).

Vi kan forstå, at den håndværker, som har udtalt sig om gulvopbygningen, er den møbelsnedker (uddannet tømrer/snedker), som vi har engageret med henblik på at udføre en mere fin løsning ved det ujævne gulv. Taksator 2 har været i kontakt med den pågældende for nærmere oplysning, jf. bilag R. Som det fremgår, beskriver håndværkeren ikke skade/skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er ligeledes skabt kontakt mellem klager og den pågældende håndværker (bilag S). Vi var af den opfattelse, at klager var i kontakte med den pågældende håndværker med henblik på udtalelse, hvorfor vi har afventet nærmere fra klager. Der er desværre ske en misforståelse, idet vi kan forstå, at klager ønskede at afvente vores udtalelse.

For klagers kommentarer til klagers bevisbyrde, skal vi præcisere, at klagers bevisforhold ikke er bundet til den pågældende håndværker eller vores forhold i øvrigt. Klagers bevisbyrde tilkommer

klager, og klager kan føre bevis på anden måde end ved den pågældende og må om nødvendigt foretage destruktive indgreb.

Ligeledes skal bemærkes, at vi ved skadeudbedringen ikke har konstateret forhold, som var dækningsberettigende ud over hvad der er meddelt dækning til. For klagers anfægtelse af besigtigelsestidspunkt, kan vi alene oplyse, at vi forholder os til klagepunkter samt foretage besigtigelse, når forholdet faktisk er påklaget overfor os. Vi bemærker, at klager selv har lade forholdene besigtiget inden endelig reetablering (bilag 22).

For så vidt angår klagers indretning af boligen må vi bemærke, at de konstaterede mindre skævheder på gulve, ikke begrænser indretning af ejendommen, idet vi også henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b. Vi bemærker i øvrigt, at skævheder på gulv ført er fremkommet i forbindelse med reetablering af gulv i entre og således efter klager var flyttet ind i ejendommen og havde indrettet sig.

Ad skævheder på gulve

Stue (område 1-3): Vi har foretaget besigtigelse samt gennemgået ejendommen flere gange, senest ved Taksator 2, som har foretaget en gennemgang på baggrund af klagers fremvisning af klagepunkter. Vi henviser i det hele til bilag K.

For så vidt angår område 3 må vi fastholde, at forhøjningen her er udtryk for ejendommens oprindelige fundament til ydermur. Forhøjningen er blot udtryk for den måde hvorpå man har valgt at udføre inddragelsen af havestuen i beboelsen. Forholdet er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Taksator 2 oplyser i øvrigt, at glaskugle-test er udført fra dette område med forhøjning, jf. video fra stue (bilag 70-72 og muligt også 73 samt 74), og dermed blot viser de mindre skævheder, som allerede er konstateret. Derudover bemærkninger Taksator 2, at gulve med selv små skævheder vil vise et glaskugleforløb, som vist ved de fremlagte videoer. Det viste kan ikke stå alene, og kan ikke i sig selv tages til indtægt for, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt.

De lokale udbedringer, som der er meddelt dækning til vil blive udført af håndværker, som er bekendt med denne type reparation.

...

Køkken (område 9): Klager har ikke anmeldt forhold omkring køkken, hvorfor vi ikke har haft lejlighed til at besigtige dette, jf. høringsvar 1, side 5, afs. 5.

Den fremlagte udtalelse fra [køkkenfirma] af 5. februar 2022, som er afgivet henved 3 år efter deres besigtigelse, kan ikke belyse forholdet i ejerskifteforsikringens kontekst og dermed danne grundlag for en vurdering.

Endelig skal vi oplyse, at en elastisk fuge skal skiftes jævnlige, og der er ikke noget odiøst i at fugen skal skiftes efter 1 ½ år.

...

Badeværelse (område 11): Hvis klager mener, at der er ulovlige forhold på badeværelset i ejerskifteforsikringens forstand, skal vi bede klager præcisere dette med nærmere/konkret henvisning til

både bygningsregulativ og SBI anvisning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2. Vi vil herefter foretage en nærmere vurdering af forholdet.

...

Ad Rapport fra Taksator 2 ...

Blot for præciseringens skyld skal vi nævne, at der ikke er tale om alle ejendommens gulve, som har været involveret i lovliggørelse af gulvvarmen, vi henviser til bilag J.

Ad 1: Vi deler ikke klagers betragtning og henviser til bilag D-I.

Ad 2: Vi har tidligere afvist klagers påstand, som i øvrigt ikke er dokumenteret. Forholdet er i øvrigt omtalt i tilstandsrapportens punkt 7.1.

Ad 3: Klagers antagelse er udokumenteret.

Ad 4: Forholdet vil blive besigtiget i forbindelse med udbedring. Kan det faktisk konstateres, at fingre kan komme i klemme, vil forholdet blive udbedret.

...

Ad 6: Vi henviser til net-måling i bilag D-I, hvorefter klagers påstand er udokumenteret.

Ad 7: Klager har ikke dokumenteret eller godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet vi bemærker, at det er forventeligt at konstatere forhøjet fugt på terrændæk fra 1957.

Ad 8: På baggrund af sagens oplysninger er der ikke sket en omlæg af gulvet som sådan. Af sagens billedmateriale kan vi konstatere, at der har været optaget et par gulvbrædder. Det er ikke tidligere noteret at der skulle være knirkelyde fra gulvet, ligesom det ikke er forelagt Taksator 2.

Ad 9: Taksator 2 anfører, at klager oplyser, at køkkenet har sat sig og fuge er skiftet. Taksator 2 anfører blot, at hvis der har været en sætning, så må den stamme fra gulvet. Taksator 2 konstaterer ikke, at dette faktisk er tilfældet, jf. bilag K. Klager har ikke dokumenteret forholdet nærmere.

...

Ad ulovlig brændeovn (nyt klageforhold)

Klager gør gældende, at der ikke foreligger prøvningsattest, hvorefter brændeovn ikke kan benyttes lovligt.

En brændeovn har ikke karakter af en VVS-installation, hvorefter forholdet ikke er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

En manglende prøvningsattest er heller ikke i sig selv udtryk for skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, idet vi bemærker at ejendommens primære opvarmingskilde er naturgas.

Det er heller ikke vores opfattelse, at forholdet kan betragtes som en manglende bygningsdel, jf. skadebegrebet, hvilket i øvrigt også forudsætter, at forholdet har manifesteret sig i 'skade', som ikke er tilfældet som anført ovenfor.

Ad flere gulvbrædder giver sig

Ejendommens gulve er nøje gennemgået i forbindelse med anmeldelsen og særligt i forbindelse med såvel nivellement som ved net-udmålingen. Vi må derfor lægge til grund, at disse forhold var konstateret eller afdækket i forbindelse hermed.

Vi konstaterer ligeledes, at Taksator 2 ved sin besigtigelse ikke har fået forevist forholdet.

Vi beder klager oplyse, hvilken håndværker som har limet gulvet, da vi gerne tager kontakt for nærmere afdækning.

Ad Fugt, mug og skimmel på værelse (nyt klageforhold)

Vi har ved besigtigelsen ikke konstateret usædvanlige forhold for ejendommen eller forhold som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi vedlægger besigtigelsesrapport (bilag T), billeder af det anmeldte (bilag U) samt svar fra skadeafdelingen (bilag V).

Det af klager anførte ændrer ikke vores vurdering, hvorefter vi må fastholde at klager ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende forhold. Fremkommer der oplysninger, som kan sandsynliggøre dækningsberettigende forhold, ser vi gerne på sagen på ny."

Klageren har i brev af 14/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad bevisbyrde:

...

Bilag R fremsat af Indklagede viser INGEN skriftlig dialog med håndværker ..., men blot en fortolkning fra Taksator 2' side. Dog beskrives det, at der fra Sundolitts side, at der skal være tale om en hård isoleringstype (fx S250MX), hvilket IKKE er tilfældet. Jf. bilag 27 og 54, som viser Polystyren på 50 mm, hvilket er fundet alle de steder, der har været brudt op ned til konstruktionen.

Klager har forsøgt at få en dialog med Indklagedes håndværker, ..., herunder bedt ham svare på nogle spørgsmål omkring gulvene. [Håndværker] kontakter Klager telefonisk flere uger efter, hvor [håndværker] giver udtryk for, at han har svært ved at besvare de fleste af Klagers spørgsmål, da han er møbelsnedker og ikke har med gulve og gulvkonstruktion at gøre!? Det undrer Klager sig over, da han har lagt alle (træ)gulvene på, hvor der har været brudt op samt har reetableret gulvkonstruktionen i soveværelset! Klager finder det stærkt kritisabelt, at et forsikringsselskab lader et sådant arbejde udføre af en, som tilsyneladende ikke er uddannet indenfor området og ej heller har kendskab til reglerne på området, jf. [håndværkers] egne udtalelser. [Håndværker] har fortsat ikke besvaret spørgsmålene. Det skal nævnes, at Klager i øvrigt har reklamationer ved det af [håndværker] udførte arbejde og har bedt [håndværker] vende tilbage med en dag, hvor han kan foretage udbedring. Dette har Klager heller ikke fået svar på. [Håndværker] er blevet rykket den 15.08, 29.08, 06.09 og 20.09. Sidste kontakt med [håndværker] er den 26.09, hvor han lover at se på det i indenværende uge.

Ift. bevisbyrden er dette NETOP forbundet med den/de af forsikringens håndværkere, som har været på ejendommen og som de eneste VED, hvordan gulvene og konstruktionen er udført og dermed er de eneste, som kan udtale sig.

Det er i øvrigt bemærkelsesværdigt, at SAMTLIGE af de håndværkere, som har været på ejendommen, har kritiseret gulvene, herunder gulvkonstruktionen og sagt, at de aldrig ville lave det på den måde, når Indklagede påstår, at der intet er galt med konstruktionen og det er helt normalt at udføre det på den måde.

Det skal præciseres, at den Byggetekniske gennemgang ved [klagerens byggerådgiver] havde et primært fokus på badeværelset, fugtskader og de skæve reoler i stuen. I forbindelse med besigtigelse af disse skader, kunne han ikke undgå at bemærke de dele ved gulvene, som også er nævnt i rapporten. Han gennemgik ikke gulvet, herunder konstruktionen i detaljer.

Indklagede har indtil videre anerkendt, at forhold i det lille værelse samt i stuen udgør en skade og er dækningsberettigede. Klager foreslår, at der i forbindelse med udbedring af disse forhold indkaldes en syns- og skønsmand eller lign., som kan besigtige gulvene, herunder gulvkonstruktionen, isoleringstype m.v.

Ift. Indklagedes forslag om, at Klager må foretage destruktive indgreb i gulvene, så imødekommes dette af Klager, såfremt Indklagede vil betale for genoprettelse. Det er trods alt fortsat Indklagedes håndværkere, som ikke ønsker at udtale sig.

Klager fastholder, at der ikke er tale om mindre skævheder samt at skævhederne begrænser indretningen af ejendommen. Klager har i sommer flyttet rundt på, hvilke børn, der har hvilke værelser. I den forbindelse har klager malet det lille værelse samt indrettet det på ny, da Klagers barn på ... år skulle have værelse her. Klager har således købt nye møbler og i forbindelse med indretningen af værelset, kunne Klager konstatere, at de indkøbte møbler ikke kunne stå der, hvor Klager ønskede de skulle stå pga. skævhederne i gulvene. Reolerne vippede ekstremt meget, hvilket kan medføre en farlig situation – ting kan falde ned samt reolerne kan potentielt vælte (**Bilag 92**).

...

Gulvene bliver også ved med at sætte sig. Det er således Klagers opfattelse, at Klager har sandsynliggjort/bevist, at der er tale om dækningsberettigede forhold, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.3. Der bliver ved med at dukke nye forhold op, hvilket er årsagen til, at Klager løbende anmelder/gør nye forhold gældende.

...

Ad skævheder på gulve:

STUE (område 1-3): Klager fastholder det tidligere fremførte. Glaskugletesten viser, at glaskuglen flere steder har høj fart og nogle steder har ekstrem høj fart. Det vil ikke kunne lade sig gøre, hvis der var tale om små skævheder, som påstået af Indklagede. Jo større skævhed, jo større fart. Glaskugletestene står ikke alene. Testene er udtryk for skævhederne i gulvet, som bl.a. medfører at begrænsning i indretningen af ejendommen, hvilket i øvrigt understøttes af alt det omfattende fremlagte materiale i sagen.

VÆRELSE 3 (område 4): Jf. bilag 85 kan klagers [børn] sagtens få deres fingre i klemme. Der er forskel på en voksen hånd og små børnehænder.

VÆRELSE 1 (område 5): Se også nyt bilag 92. Reolen på børneværelset kan ikke stå plant, men vipper ekstremt meget. Dette kan medføre en potentiel farlig situation – særligt på et børneværelse.

SOVEVÆRELSE (område 6): Som tidligere beskrevet, hvor Klager har måtte flytte en reol, som ikke kunne stå under vinduet pga. de skæve gulve. Det er nærliggende at have en reol stående under vinduet, men gulvene begrænser indretningen, herunder at stille møbler under vinduet.

I øvrigt er der meget høje knirkelyde, når man betræder gulvet fra soveværelse til walk-in. Disse er blevet meget værre/højere efter gulvet blev reetableret. Knirkelyde kunne Taksator 2 tydeligt høre ved sin besigtigelse.

...

Flere gulvbrædder giver sig: Klager kan oplyse, at det er håndværker, ... Som nævnt ovenfor har klager kontaktet [håndværker] med henblik på at finde en dag til udbedring, men [håndværker] vender ikke retur, som lovet."

Hertil har selskabet i brev af 4/11 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad skæve gulvbelægning og den valgte håndværker

I overensstemmelse med høringsvar 1 (side 5) og 4 (side 3 om entre/gang) er skævheder på gulvbelægningen i fordelingsgangen (entre/gang) først konstateret i forbindelse med reetablering af gulvbelægningen efter udbedring af VVS-skade. Den eksisterende skævhed bevirkede, at gulvbelægningen ikke kunne lægges fuldstændigt i vage i forhold til gulvbelægningen i de tilstødende rum.

Det er korrekt, at vi ved reetablering har tilbudt klager, at gulvbelægningen enten kunne reetableres svarende til forholdene forud for udbedring, altså med mindre skævhed og dermed uden dørtrin eller reetablering skulle ske med opretning af gulvbelægningen og dermed mindre trin/liste i et par af døråbningerne til tilstødende rum.

Vi har i samme forbindelse meddelt klager, at den valgte løsning kunne omgøres alt efter udfaldet af klagen for Ankenævnet. Vi har dog ikke givet afkald på selskabets rettigheder, jf. Ankenævnets vedtægter § 17, stk. 5.

Klager har aktuelt valgt reetablering med samme løsning, som forud for VVS-skaden, altså med mindre skævheder og uden dørtrin/-liste.

Bemærk i øvrigt taksators 2 bemærkninger til gulvbelægningen i fordelingsgangen i bilag K, punkt 10, herunder at løsningen ikke nødvendiggør dørtrin/-liste til øvrige værelser.

Som anført valgte klager reetablering, som forud for skaden, altså med mindre skævheder. Det var netop med henblik på at få udført 'en fin løsning' for skævhederne, at (møbel-)snedkeren blev engageret til at udføre selve gulvbelægningen. Vi bemærker, at (møbel-)snedkeren har omfattende erfaring med restaurering af trægulvbelægninger efter skader mv. Snedkeren er således også erfaren i disse forhold.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi fastslå, at vi ikke hævder, at skævheden på gulvbelægningen i fordelingsgangen er opstået efter reetablering, som anført af klager. Derimod er det vores

opfattelse, at disse har være tilstede forud for VVS-skaden, men blev først konstateret efter udbedring og i forbindelse med gulvbelægningen skulle reetableres.

Derudover gør vi gældende at af den årsag, er det ikke muligt at konstatere om skævheden på gulvbelægningen i fordelingsgangen i sig selv opfyldte ejerskifteforsikringens skadebegreb. Uanset dette har klager krav på en ordentlig og tålelig udbedringsløsning for gulvbelægningen, hvilket vi mener vi har tilbudt med de to løsninger, som er nævnt i sagen.

Ad bevisbyrde

...

Vi er ikke bekendt med om håndværkere, som har været på ejendommen, har nævnt forhold omkring gulve eller gulvkonstruktionens opbygning generelt. Vi kan dog bekræfte, at for gulvet i fordelingsgangen er vi gjort opmærksom på, at gulvet er udført skævt og det ikke var muligt, at lægge gulvet i vage, jf. klagesagen i øvrigt. Det er vores generelle erfaring, at dersom en håndværker konstaterer forhold i forbindelse med en udbedring, som har betydning for udbedring, ejerskifteforsikringen eller andet vil den pågældende gøre os opmærksom herpå, ganske som det er sket med gulvbelægningen i fordelingsgangen.

Ad reetablering/syn- og skønsvurdering

Vi vedstår naturligvis den udbedring som vi har tilbudt tidligere. Klager er velkommen til at 'benytte lejligheden' til besigtigelse eller bevissikring. Vi kan dog ikke tilbyde at udføre en mere omfattende udbedring end hvad der er nødvendigt for at genoprette de pågældende forhold.

Vi kan heller ikke tilbyde at dække klagers omkostninger til besigtigelse/bevissikring, da vi må fastholde, at uanset klagers meget omfattende billede materiale, så har klager ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at opbygningens af gulvkonstruktionen eller skævheder på gulvbelægningen opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. gældende praksis.

Ad skævheder på gulv

...

Værelse 3 (område 4): Det fremgår ikke under hvilke omstændigheder billede i bilag 85 er optaget. Vi må dog konstatere, at taksator 2, ved sin besigtigelse/undersøgelse har konstateret og dokumenterer, at gulvet – ved en koncentreret belastning på 80 kg – giver sig 2-3 mm (bilag P, L og K om område 2 og 4).

Vi må derfor lægge til grund, at et lille barn med sin egen belastning ikke kan skabe en eftergivenhed i gulvet, som medfører, at der er muligt at få fingre i klemme.

I forbindelse med udbedring af de allerede anerkendte forhold foretager vi gerne en genbesigtigelse af forholdet med henblik på at vurdere om der er en faktisk og reel risiko for, at få fingre i klemme. Er dette tilfældet vil vi tilbyde udbedring.

Værelse 1 (område/punkt 5): De skævheder, som faktisk er konstateret på gulvet, udgør mellem 2 og 10 mm (bilag I), hvilket ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb jf. gældende praksis.

Det forhold, at klager ved egen påvirkning kan fremkalde bevægelse i reolen og ikke er tryk ved en bestemt placering af reolen i rummet, er ikke tilstrækkeligt til at opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi henviser også til forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra K.

Soveværelse (område 6): I overensstemmelse med principperne nævnt overfor om værelse 1, er det forhold, at en sikrede ikke kan anvende rummet efter et bestemt tiltænkt formål eller foretage en bestemt indretning/møblering af rummet ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi bemærker endvidere, at de konstaterede mindre skævheder ikke i sig selv eller generelt hindrer en møblering af rummet. Derudover bemærkes, at en lokal knirkelyd i et trægulv kan forekomme og er ikke et forhold, som nedsætter ejendommens anvendelig, jf. skadebegrebet. Vi henviser i øvrigt til tilstandsrapporten punkt 7.1.

Entre (område 10): Forholdet i entreen/fordelingsgangen drejer sig om udbedring efter dækningsberettigende VVS-skade og ikke et selvstændigt skadeforhold om skævhed på gulvet.

...

Derimod må vi igen henviser til taksators 2 beskrivelse af forholdene i bilag K, punkt 10:

'Gulv i gang er omlagt ifm med udbedring af varme. Det er lagt en anelse skævt og med begrænset niveauforskelle ind til soveværelse og lille værelse mod nord. Dette var fint udført og jeg bemærkede ikke de tiltag der var lavet for at få gulvet til at passe. Man ville ikke bemærke at gulvet var en anelse skævt og niveauforskelle var så begrænset at det ikke blev bemærket. ...'

Taksators bemærkninger til klagers modsvar vedlægges som bilag X.

Ad Flere gulvbrædder giver sig

Trægulvbrædder er et organisk materiale, og vil 'arbejde' ved temperaturændringer mv.

Vi er ikke bekendt med, at klager har reklameret overfor håndværkeren. Klager er velkommen til at kontakte os med nærmere, hvorefter taksator vil vurdere forholdet og rette henvendelse til den pågældende håndværker."

Klageren har i brev af 4/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad skæve gulvbelægning og den valgte håndværker

...

Klager må præcisere, at klager ved reetableringen i fordelingsgangen stod med et valg mellem et gulv i vage fra enten soveværelset eller alrummet og så med trin – på op til ca. 5 cm – til samtlige tilstødende rum i fordelingsentréen, eller et gulv lagt skævt, men med mindre niveauforskelle mellem fordelingsgang og de tilstødende rum – dog med undtagelse af værelset og badeværelset ved hoveddøren (i vindfanget), da der i så fald ville være et stort fald på gulvet og klapvognen ville igen trille, hvis den stod ulåst (ligesom den gjorde forud for reetableringen). Gulvene er derfor reetableret med trin til disse rum. Det er derfor ikke rigtigt, når indklagede påstår, at gulvene er reetableret uden trin og det er heller ikke rigtigt, når Indklagede påstår, at gulvene er reetableret på

samme måde, som før. Klager ønskede at minimere trin mest muligt, da klager i dennes købsproces netop tillagde flydende gulve UDEN trin stor værdi/betydning.

...

Det er ikke korrekt, når indklagede gør gældende, at det ikke er muligt at konstatere, om skævhederne på gulvene i fordelingsgangen opfylder skadesbegrebet. Indklagede har for længst konstateret – forud for reetableringen – at skævhederne i fordelingsgangen opfyldte skadebegrebet, jf. bilag 44 (mail af den 2.10.2020).

Ad bevisbyrde

...

Klager bemærker, at Indklagede anfører, at møbelsnedkeren alene var engageret til at reetablere selve gulvbelægningen. Faktum er, at møbelsnedkeren OGSÅ reetablerede gulvkonstruktionen i soveværelset!

Ad reetablering/syn- og skønsvurdering

Klager antager, at såfremt der efter syn- & skønsvurderingen gives Klager yderligere medhold, at Indklagede godtgør Klagers udgifter i forbindelse med syn & skøn."

Klageren har i brev af 20/12 2022 til nævnet videre bl.a. anført:

"Ad værelse 1:

Klager fastholder sin påstand om, at skævhederne på værelse 1 gør værelset, qua sin størrelse, nærmest ikke-brugbart og derfor medfører skævhederne en væsentlig værdiforringelse. Bilag 93-95 bekræfter tydeligt Klagers pointe med risiko for personskaade, som er beskrevet i svarskrift af d. 4. december.

Ligesom i stuen, hvor reolerne står så skævt, at lågerne går på, når de lukkes eller smækker op i væggen, når de åbnes (Indklagede har accepteret udbedring af gulvet, hvor reolerne står), så er der også problemer med at have reoler stående på værelse 1. Som det ses af bilag 93-95, så er der tale om 2 reoler, som ikke kan flugte med hinanden og som vipper så meget, at genstande på reolerne falder ned ved berøring af reolerne.

Klager skal for god ordnes skyld oplyse, at reolerne pt. står ved en anden væg på værelset, men blev kortvarigt flyttet hen ved vinduet i forbindelse med støvsugning af gulve. Den omstændighed, at reolerne ikke kan stå ved vinduet medfører, at der pt. ikke er plads til barnets seng på værelset! Derfor er det væsentligt, at Klager kan sætte reolerne ved væggen ved vinduet.

Ad skimmelvækst i stuen:

Klager har siden svarskriftet d. 4. december 2022 opdaget begyndende skimmelvækst i stuen ved vinduespartiet ud til terrassen. Det er således ikke længere 'kun' på værelset mellem værelse 3 og det store soveværelse, som er plaget af skimmelvækst.

Som Bilag 96-99 viser, så trænger der umiddelbart vand ind. Bundstykket (vandret med gulvet) er vådt langs vinduespartiet. Der er tale om et vindue, som ikke kan åbnes, hvorfor Klager ikke kan tørre under vinduet langs bundstykket. Den lille fejliste, som sidder op til bundstykket er også våd ind mod hjørnet/væggen.

Der er skimmel i tætningsliste (vertikalt), som er svær at holde ren, da vinduet ikke kan åbnes og Klager derfor ikke kan komme til. Der er skimmel på fodlisten i hjørnet og op langs væggen. Klager kæmper med at holde væksten nede, men når det er koldt udenfor og har regnet meget, så trænger vandet umiddelbart ind. Forholdet er ikke anmeldt til Indklagede, men Indklagede opfordres til at forholde sig til forholdet ud fra de fremsendte bilag 96-99."

Selskabet har i brev af 20/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad skævheder på gulv

Vi fastholder det anførte om klagers egen 'glaskugle-undersøgelse' i høringsvar 5 og 6.

I forhold til personskade skal vi anføre, at det er vores opfattelse, at der ikke er fremlagt oplysninger, som indikerer risiko for personskade, ligesom der heller ikke synes grundlag for at antage, at reolen på værelse vil vippe uden en væsentlig påvirkning eller vælte.

For den nævnte fejlliste, kan vi oplyse, at vi vil vurdere dette i forbindelse med udbedring af de anerkendte forhold. Er der tale om et dækningsberettigende forhold, vil vi udbedre dette, jf. forsikringsbetingelserne.

...

Det er umiddelbart vores opfattelse, at der er stor divergens mellem klagers klagepunkter fremført i sagens modsvar og det som vi har konstateret både ved taksators 1 besigtigelse og taksators 2 genbesigtigelse, hvor taksator 2 netop bad klager om at vise de steder hvor de oplevede problemer.

Vi beder derfor nævnet, som led i sagens behandling overveje om sagens faktiske er egentlig til behandling ved nævnet eller om sagen bør afvises med henvisning til vedtægternes § 4, stk. 3 og i stedet henvises til domstolen. Ved domstolen kan der gennemføres skønsforretning, afgives partsforklaring og i det hele gennemføres en bevisførelse som går videre end hvad der er muligt ved nævnet."

I brev af 6/1 2023 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Vedlagt som **Bilag 100** er de spørgsmål, som Klager har sendt til møbelsnedkeren/tømreren og som denne ikke har ønsket at svare på. Når han har lavet såvel reetableringen af gulvene samt selve gulvkonstruktionen, så kan Klager ikke se, hvorfor han ikke skulle kunne besvare spørgsmålene.

...

Der er fremlagt rigtig mange billeder og videoer i sagen og alt bliver negligeret og/eller bagatelliseret af Indklagede samt Indklagede nærmest beskylder Klager for at manipulere med optagelserne. Klager er uforstående herfor. Omstændighederne hvor dokumentationen er taget ses klart og tydeligt i/på videoer/billeder. Klager kan ikke se, hvordan Klager skulle have optaget/taget disse anderledes.

Hvis nævnet kommer frem til, at sagen ikke kan behandles i nævnet, er dette rigtig ærgerligt og spild af tid, at det først kommer frem nu, efter sagen har verseret i ca. 2 år i nævnet. Skal sagen

anlægges som en civil retssag, så har Klager retshjælpsdækning hos Indklagede, hvorfor det synes besynderligt, at Indklagede ønsker dette, idet det koster Indklagede store ressourcer at skulle fortsætte sagen hos domstolene.

Såfremt nævnet har brug for en syns- og skønsforretning for at kunne tage stilling til sagen – og dermed undgå at sagen afvises – bør nævnet afvente, at udbedring sker i stuen samt i det lille værelse (de steder Indklagede indtil videre har anerkendt som skader). Under udbedringen kan konstruktionen besigtiges og der kan laves en rapport eller lign. til brug for nævnets stillingtagen.

Det er desuden Klagers opfattelse, at nævnet sagtens kan tage stilling til sagen på det nuværende grundlag, da Klager har fremlagt et omfattende bevismateriale."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af rapport af 16/7 2020 fra klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"Byggeteknisk gennemgang

...

Der er den 15.07.2020 foretaget byggeteknisk gennemgang af boligen.

www.tolerancer.dk

Træ 64 Lægning af trægulve

SBI 252 Vådrum

...

Der bliver målt 15,5 cm fra gulv til rød streg på væggen mod syd. Trægulv er 3,5 cm skævt på 4 m, hvilket ikke overholder tolerancen, som er 3 cm på 6 m. Trægulv er ikke udført byggeteknisk korrekt.

Se www.tolerancer.dk

...

Der bliver målt 12 cm fra gulv til rød streg ved pejsen.

...

Skabet er 9 mm ude af vater på 60 cm. Overholder ikke tolerancen for skævhed. Skabet står på trægulvet under tv'et i stuen.

...

Trægulvet giver efter ved personbelastning mod væggen på over 5 mm i kontoret ved entreen mod nord. Trægulvet er ikke udført byggeteknisk korrekt.

...

Det mangelfuldt opklodsning på underlaget til trægulvet i fordelingsgang. Opklodsning er ikke udført byggeteknisk korrekt.

...

Træ 64 lægning af trægulve.

www.gulvfakta.dk/tekniske-egenskaber/gulvvarme/gulvvarme-indbygget-i-baerende-gulv/

www.traeinfo.dk

DS 452 Isolering af varmerør

DS 469 Gulvvarme

...

Fordelingspladen er ikke ført helt ud til kanten og fordelingspladerne er ikke tætsluttende til hinanden, hvilket giver forkert varmfordeling i stort soveværelse mod vest.

...

Der er begyndende misfarvning på bagsiden af gipspladerne ved håndvasken. Der er brugt alm. gipsplader på badeværelset på nogle af væggen, på lille badeværelset mod entreen, hvilket ikke er byggeteknisk korrekt. Se SBI 252 for vådrum. Det vurderes, at der ikke er vådrumssikring.

...

Fugtspærren er ikke tapetet i samlingerne, hvilket giver opfugtning i gulvkonstruktionen. Skaden er set ved køkken/alrum. Træ 64 lægning af trægulve.

...

Der måles meget forhøjet fugtighed på betondækket. Set ved køkken/alrum. Fugtmålinger på betondækket: Der er målt mellem 102-104,7 digits, målt med Gann Hydromette UNI 1-B50. Målingen er vejledende. Grænsen for det kritiske fugtniveau er ca. 75 RF på overfladen. Dette svarer til ca. 85 digits på Gann Hydromette UNI 1-B50.

...

Der er generelt udført 2 fugtspærre i gulvkonstruktion i huset, hvilket giver kondensdannelse i gulvkonstruktion. Se Træ 64 lægning af trægulve.

...

Fugtspærren er ikke tapetet, hvilket giver kondensdannelse i gulvkonstruktion."

Taksator 1 har i mail af 28/8 2020 til klageren bl.a. anført:

"Klagen I har skrevet til vores klageansvarlige enhed, omhandler alene vådrumsmembranen og ikke gulvene generelt som alle er skæve, men ikke over 14 mm/meter så det udgør en skade i ejerskiftemæssig forstand.

... oplyser at badeværelse gulvet ligger i vage målt ud fra underkant fejelliste på hoveddøren, hvor det oprindelige ganggulv har ligget.

I henhold til den fremsendte tegning vil der, hvis ganggulvet lægges i vage, være nedenstående forskel:

- Soveværelse – 0 cm.
- Værelse 1 – 1,6 cm.
- Værelse 2 – 1,6 cm.
- Stue – 3,6 cm.
- Værelse 3 – 3,4 cm.
- Badeværelse – 4,8 cm.

Da skævhederne pr. meter ikke opfylder skadebegrebet og derved ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, skal gulvet enten lækkes som det lå eller rettes op og I må leve med de niveauforskelle der herved bliver. I kontakter selv tømreren omkring hvilken løsning I vælger."

I mail af 2/10 2020 fra selskabets taksator 1 til klageren hedder det bl.a.:

"Tak for de fremsendte mål tegninger med nivellering af gulvene i 1x1 meters felter. Vi har nu haft mulighed for at gennemgå mål tegningerne.

I overensstemmelse med Ankenævnspraksis skal gulvene i hvert rum vurderes for sig og vurderes pr. løbende meter. Der ligger en række kendelser som tilkendegiver, at et fald på mellem 15-18 mm pr. løbende m. **ikke** opfylder skadebegrebet.

Ud fra de kriterier er det alene gangen, der opfylder skadebegrebet.

Vi kan derfor alene tilbyde dækning for en opretning i gangen med en pæn listeafslutning til de øvrige rum. I kontakter selv tømreren vedr. opstart af dette arbejde."

Af brev af 11/12 2020 fra selskabets klageafdeling til klageren fremgår bl.a.:

"Vedrørende værelse 1 medgiver vi, at videoen umiddelbart påviser en lokal eftergivenhed, som kan vurderes som et forhold, som nedsætter brugbarheden af værelset i nævneværdigt omfang. Vi kan dog ikke umiddelbart ud fra de foreliggende oplysninger i sagen vurdere, om værelse 1 er omfattet af de i tilstandsrapporten anførte værelser. Såfremt værelse 1 *ikke* er omfattet af de i tilstandsrapporten anførte værelser, ville vi være indstillede på at anerkende forsikringsdækning for forholdet vedrørende lokalt eftergivende gulv ved væggen i værelse 1, da videoen umiddelbart påviser en lokal eftergivenhed, som nedsætter brugbarheden af værelset nævneværdigt. Forholdet skal udbedres ved stabilisering/udbedring af gulvet det pågældende lokale sted ved væggen, hvor gulvet er eftergivende, hvilket dog kan ske for under 5.000 kr., og således under den gældende selvrisiko på Ejerskifteforsikringen pr. skade."

Selskabet har i mail af 16/12 2020 til klageren bl.a. anført:

"Som vi talte om i telefonen i går, er det helt ok at I får reetableret ganggulvet, der har været oppe på grund af forholdet omkring ulovligt VVS.

Hvis I reetablerer gulvene skæve igen og I efterfølgende får medhold i ankenævnet omkring gulvene, erstatter vi også en omlægning af ganggulvet."

Klagerens skorstensfejer har i mail af 12/3 2021 bl.a. anført:

"Jeg sender her uddybning af hvorfor produkt attest ikke kan godkendes.

Henhold til bekendtgørelse 541: Bekendtgørelse om regulering af luftforurening fra fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW.

Målingerne til dokumentation for opfyldelse af grænseværdierne skal udføres af DANAK eller tilsvarende akkrediterings institut. Der mangler anvendt måle metode og grænseværdier for dem. Der oplyses at brandsikkerhed er opfyldt men ikke hvilke standarder den opfylder. Energieffektivitet er for lav.

Den er godkendt under en norm som blev erstattet i 2008 og senest opdateret i 2018."

I mail af 6/5 2021 fra skorstensfejereren hedder det videre:

"Oven mangler prøvningsattest til det danske marked. Er ikke installeret efter reglerne på udførelse tidspunktet. Installationen er ulovlig efter nugældende regler. Oven skal skiftes. Ny pilleovn koster mellem kr. 15000-25000,-. Kender ikke alder på ildstedet."

Selskabets taksator 1 har i mail af 3/6 2021 bl.a. anført:

"Optagning af gulve

Jeg har vendt sagen med ... fra ... VVS, der har opstartet sagen for Gjensidige.

For at kunne udbedre forhold 1 ved Brugsvands-installationen og forhold 2 vedr. Varmeinstallationen er nedenstående gulve optaget:

- Gulv i fordelingsgang
- Ca. 4 rækker gulvbrædder i stue mod køkken
- Ca. 4 rækker gulvbrædder i soveværelse

Gulvopbygning beskrevet oppefra

- Flydende gulv
- Gulvvarmeslanger
- Varmefordelingsplader
- Forskalling for varmfordelingsplader
- Opklodsede strøer
- Fugtspærre
- Oprindeligt terrændæk"

Selskabets taksator 2 har i mail af 5/11 2021 bl.a. anført:

"Jeg har som aftalt genbesigtiget denne skade. Da jeg kunne forstå at der var kommet nye oplysninger, bad jeg kunden vise mig de steder hvor de oplevede problemer og hvor den synes det var mest markant.

Alle gulve var retableret ved mit besøg, så det var ikke muligt at besigtige konstruktionen under gulvet.

Ud fra foto, kan jeg dog konstatere at gulvet er opbygget med gulvstrøer og oven på disse er der udført forskallingsbrædder til at føre gulvvarmeslangerne i mellem. Dette er umiddelbart en almindelig type opbygning. Oven på forskallingsbrædder er der i følge foto lagt varmfordelingsplader, men iht til kunden var disse ikke udført i alle områder. Varmefordelingspladerne har dog kun den funktion at sørge for en mere jævn fordeling af varme og har ingen væsentlig betydning for varmeafgivelsen eller funktionen af gulvvarmen.

På vedlagte plan, hvor der også er placeret nordpil har jeg markeret de områder som kunden fremviste. Jeg vil i det følgende gennemgå de fremviste områder:

1. Kunden oplevede at gulvet havde størst skævhed i dette område. Jeg målte det til ca. 17-18 mm pr meter og størst langs væg i hjørne mod pejs. Kunden oplever det som et problem da

reol står skævt pga. faldet på gulv. Der er ikke skævheder der afviger væsentligt fra det udførte nivellement.

2. Gulvet giver sig ved belastning lags væk og værst ved pkt. 2. Ved en belastning på ca. 80 kg kunne man sænke gulvet ca. 2-3 mm. Det havde en let fjedrende virkning og jeg vil vurdere at det skyldes at gulvet støttes på den underliggende polystyren. Det er ikke min vurdering at man kan få fingrene i klemme her, da mellemrummet er så lille og da det samtidig vil kræve en stor belastning i samme felt for at trykke gulvet ned. Der er på ingen måde risiko for brud pga. denne begrænsede nedbøjning.
3. I overgangen mellem alrum og stue var der en let forhøjning, som må formodes at skyldes et underliggende fundament, da stuen er en tilbygning. Skævheden her er som beskrevet på tidligere opmåling. Skævheden kan godt mærkes, men det er ikke min vurdering at den har et omfang som nedsætter brugbarheden.
4. Gulv kan trædes ned langs fodpanel som ved pkt. 2. Det er samme omfang som ved 2.
5. Gulv kan også trædes ned, men her i større omfang op til 7 mm. I dette rum mener jeg der er et omfang som udgør en skade og kan dækkes med understøtning med jackskrue, hvis muligt og eller omlægning af gulvet, men jeg forstod på kunden at KE allerede havde givet tilsagn til dette.
6. Langs væg i soveværelse er målt den største skævhed på ca 18 mm og gulv langs panel kan trædes op til 3 mm ned ved 80 kg belastning. På samme måde som ved 2 er der ikke risiko for at få fingre i klemme eller for skade på gulvet.
7. Her har rådgiver målt fugt på terrændæk og der var sorte aftegninger bag på fodpanel. Som sagt var gulv retableret, så jeg kunne ikke besigtige, men jeg kunne forstå at DMR havde været ude og besigtige og ikke fundet fugt i væggen. Ved mine målinger var væg ligeledes tør.
8. Kunden oplyste at gulvet har været lagt om i dette område ifm. med udbedring af gulvvarmen. Før havde gulvet givet sig meget, men dette må være blevet udbedret, for ved mit besøg var gulvet ikke eftergivende og der var ingen steder hvor man kunne få en hånd ind under.
9. Kunden oplyste at køkken havde sat sig, som det fremgår af foto på sagen, men i august 2021 var fuge blevet skiftet, så ved mit besøg var det ikke muligt at konstatere sætning i køkken. Hvis der har været en sætning, så må denne stamme fra gulvet, da der ikke vil være sætning i selve køkkenet.
10. Gulv i gang er omlagt ifm. med udbedring af varme. Det er lagt en anelse skævt og med begrænset niveauforskelle ind til soveværelse og lille værelse mod nord. Dette var fint udført og jeg bemærkede ikke de tiltag der var lavet for at få gulvet til at passe. Man ville ikke bemærke at gulvet var en anelse skævt og niveauforskelle var så begrænset at det ikke blev bemærket.
11. Kunden oplyste at når der pjaskes vand ud på gulvet, så bliver det liggende og løber i nogle tilfælde mod nordlig væg (modsat dør). Inde i brusekabine er der kraftigt fald mod afløb, så det er kun hvis der pøses vand ud på resten af gulvet at det opleves. I døråbning målte jeg et lille fald væk fra trægulv i værelset, så vand på gulvet løber ikke ud af badeværelset. Der er som sagt fald mod afløb i bruseområde og problem opstår derfor først hvis de påføres vand uden for denne. Gulv uden for bruseniche er stort set vandret, dog er område i nordøstlige hjørne ca 5 mm lavere, hvorfor man kan opleve at vand der pøses ud på gulvet kan løbe herover. Men det er væk fra døren og giver ikke risiko for skade, men er udelukkende et irritationsmoment. Der ligger en opmåling af badeværelse og soveværelse på sagen, dog er det lidt

misvisende da højeste angivelse udgør det laveste punkt, da der må være målt afstand fra et vandret udgangspunkt og ned til gulv.

Øvrige iagttagelser:

- Der blev ikke fremvist steder hvor fer og not var knækket og gulvet virkede generelt solidt og ikke med større eftergivenhed på selve gulvfladerne end hvad man kan forvente. Det var primært langs kanter der var eftergivenhed som beskrevet ovenfor.
- Jeg kunne ikke besigtige evt. dobbelt dampspærre, men blot konstatere at der ved mit besøg ikke var fugt i gulvbrædder eller væg.
- Walk-in skab kunne jeg ikke vurdere da det var fuldt møbleret."

Af mail af 5/2 2022 fra køkkenfirma til klageren fremgår bl.a.:

"[Køkkenfirma] bliver i forsommeren 2019 kontaktet af [klageren] (kunden) i forbindelse med køb af badeværelseselementer til huset på ...

I samme omgang ønsker kunden, at [køkkenfirma] ser på køkkenet, da kunden undrer sig over, at bl.a. ovn og bordplader er meget skæve. Undertegnede tilbyder at besøge [adresse].

Ved dette første besøg konstaterer undertegnede at køkkenet IKKE er monteret efter forskrifterne og at kunden bør se på muligheden for at afmontere køkkenet og derefter genmontere det.

I løbet af efteråret 2019 har kunden og undertegnede flere møder vedr. køkkenet og hvilke muligheder der var for udbedring.

I december 2019 bruger vores daværende Montør ... det meste af tre dage på at pille køkkenet fra hinanden og udbedrer de åbenlyse fejl i montagen.

Soklen i køkkenet var skævt sat op da den fulgte gulvet og ikke sat i vater. Dette betyder at resten af køkkenet (elementer, bordplader og hårde hvidevarer) derefter står skævt. Adskillige skabe var samlet forkert og krævede mange nye stumper og en komplet samling igen. Samtidig var bordplade ikke understøttet korrekt flere steder.

Ydermere stødte vi undervejs i genmontagen på indstøbte ledninger i væggene hvilket betød kortvarigt strømsvigt og besøg af vores elinstallatør ... for udbedring af denne skjulte skade.

Alt i alt må vi som leverandør og montør af køkkener sige at montagen på [adresse] ikke på nogen måde lever op til [køkkenfirmas] krav til køkkenmontering."

Af besigtigelsesrapport af 20/1 2022 fra selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Hvad der er skadet, og hvor på bygningen?

- Der kunne konstateres kondensdannelse på vinduer.

...

- Et par cm kunne visuelt ses på besigtigelses tidspunkt.

...

- Der er ingen mekanisk udluftning i rummet jeg blev anvist.
- Vinduer er udført UDEN ventilationsspalte.
- Disse faktorer vurderes at være årsag til kondensdannelsen.
- FT oplyser at når der bliver sovet med åbent vinduer er der ingen kondens.

...

- Forholdet ses ikke nævnt i tilstandsrapporten.

...

- Ingen grund til reparation, da forhold kan klares ved god og grundig udluftning.

...

- Vinduer isat år 2015 = 7 år.

...

Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? (begrund dit svar)

- Ja. Vinduer er isat år 2015 af tidligere ejer oplyser FT.

Ønsker forsikringstager at bruge netværkshåndværker til udbedring?

- Ikke aktuelt."

Selskabet har i mail af 7/2 2022 til klageren bl.a. anført:

"I besigtigelsesrapporten fremgår det, at forholdet kan klares med grundig udluftning, som I dog oplyser, at I allerede gør. På det foreliggende grundlag ændrer det dog ikke den tidligere afgørelse. Det kan lægges til grund, at kondens og skimmel ikke er udtryk for en aktuel og fysisk skade i ejerskifteforsikringens forstand, da det ikke nedsætter brugbarheden af bygningen nævneværdigt. I forlængelse heraf går det ikke udover den almindelige vedligeholdelse af bygningen, at kondens skal tørres væk og der hyppigt skal udluftes.

Samlet må jeg meddele, at jeg ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte kondensforhold."

Klageren har i mail af 22/2 2022 til selskabet bl.a. bemærket:

"I har kun forholdt jer til kondensdannelsen på vinduet!?"

Hvad med skimmelvæksten ved fodpanelet? Som vi skrev tidligere er holdet blevet udbedret (vasket ned + malet) inden for det sidste halve år, men er allerede kommet igen!? Fodpanelet har i øvrigt ændret form – ser ud til at der er gået fugt i det. Kan desuden ikke se, at håndværkeren har forholdt sig til det på sin besigtigelse, hvilket undrer os, da vi tydeligt skrev problemet i tidligere henvendelse."

I mail af 2/3 2022 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Det forhold du beskriver ved fodpanelet, er efter min vurdering en kuldebro. En kuldebro er kendetegnet ved at kulde kan trænge ind og varme slippe ud af huset, men er dog ikke det samme som en revne eller utæthed. Kuldebroen har den betydning at kold- og varmluft mødes og kondensere. Kondenseringen betyder at støvpartikler mv. der er i luften sætter sig og oftest giver anledning til mørkfarvning, når det står på over længere tid.

I nærværende sag er der billeder, som viser at der er en kuldebro i bunden af væggen nær overgangen mellem gulv og væg. Dette er almindeligt for bygninger af den alder, som jeres har, og ikke noget der adskiller sig nævneværdigt fra det forventelige i tilsvarende bygninger. Det betyder helt konkret, at de anmeldte kuldebroer ikke opfylder det for ejerskifteforsikring gældende skadebegreb.

I tilstandsrapportens opmærksomhedspunkter står der, at der at kuldebroer, hvilket understøtter, at det anmeldte forhold ikke opfylder betingelserne for dækning.

Eventuelle mørkeaftegninger kan som nævnt afrenses med rodalon, og efterfølgende sørger for hyppig udluftning.

Jeg må på baggrund af de samlede oplysninger meddele, at jeg ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold."

Af mail af 23/3 2022 fra selskabets taksator 2 fremgår bl.a.:

"Jeg har nu talt med [håndværker] fra ... Møbelrestaurering (...) som er den tømrer som har skiftet gulvet i entreen.

Han oplyser at gulvet efter hans mening ikke er lagt efter gældende forskrifter, da der er lagt polystyren (flamingo) oven på betondækket. Her på er der lagt strøer og mellem strøerne ligger der igen polystyren, som gulvspånpladen så ligger på. Han havde ikke konstateret egentlige skader på gulvet, strøerne eller polystyren, men var blot betænkelig ved denne opbygning, som han mente ikke fulgte god byggeskik og gjorde at gulvet var fjedrende, som det jeg har oplevet ved mit besøg.

Jeg måtte dog gøre ham opmærksom på at dette faktisk er gængs byggeskik, som foreskrives både af Sundolit og også i TRÆ-fakta 12: Lette terrændæk. Det foreskrives fra Sundolitts side at der skal være tale om en hård isoleringstype som f.eks. S250MX og det ved vi ikke om der er brugt i dette tilfælde, men det mener jeg nu ikke burde være et problem ud over at det kan betyde et lidt mere fjedrende gulv. Hvis det vurderes at være væsentligt, kan man få kontrolleret isoleringen for dens trykstyrke.

Den valgte gulvopbygning mener jeg også er også grunden til at man oplever skævheder i gulvet, bl.a. ved overgang mellem eksisterende og tilbygning, da polystyrenen er lagt direkte på det gamle terrændæk.

Dermed følger det nye gulve, det underliggende betondæks skævheder. Men det er et valg man har gjort sig da man lagde det nye gulv, sikkert for at få mest mulig isolering uden at skulle brække det gamle betondæk op.

Jeg ved ikke om det er det oprindelige betondæk, men det kunne man godt forestille sig og så har man valgt denne løsning med Polystyren ovenpå det gamle betondæk, for at undgå fugtproblemer i trægulvet, da polystyrenen er kapillarbrydende.

<https://www.sundolitt.com/da/inspiration/gulv/uden-beton/>"

Selskabets taksator 2 har i mail af 28/10 2022 bl.a. bemærket:

"En del af modsvar omhandler jo forhold før 'min tid' så hvad der har været taget op og ej ved [taksator 1] nok mere om. Jeg har ikke før hørt om reklamationer. Skævheden i gangen spurgte jeg til ved mit besøg, men fik at vide at det var klaret nu, så derfor var det ikke noget der blev lagt vægt på ved mit besøg. Jeg mindes heller ikke at have hørt høje knirkelyde ved mit besøg.

Problemet i deres skriv er vel også at de skriver at gulvet bliver ved med at sætte sig. Det kan jeg ikke se påvist. Det giver sig de steder de har fremvist og har skævheder, men at det udvikler sig er jeg ikke bekendt med."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

VVS

18.2 Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skade

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

Ved »skade« forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

...

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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."

Nævnets sekretariat har gennemset videoklip fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et 1-planshus opført i 1957. Der er i 1970 udført tilbygninger mod henholdsvis sydøst og mod vest. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2019. Af salgsopstillingen fremgår det, at sælger i 2015 har totalistandsat huset med blandt andet nye trægulve med gulvvarme, nyt køkken og nye badeværelser. Ved overtagelsen fremstod huset med en samlet trægulvbelægning uden bundstykker/dørtrin ved overgange fra rum til rum.

Klagen til nævnet angår selskabets afgørelser i relation til følgende skadeforhold: 1. Fejl ved trægulve. 2. Forkert fald på badeværelsesgulv i det store badeværelse mod nordvest. 3. Ulovlig brændeovn. 4. Fugt, mug og skimmel i værelse 2 (værelset mellem soveværelse og værelse 3). 5. Skimmelvækst i stuen.

1. Fejl ved trægulve

Gulvet i blandt andet entré/gang er efter overtagelsen blev udskiftet i forbindelse med en forsikringsdækket skade på gulvvarmen. Da det tidligere gulv ikke lå i vage, tilbød selskabet, at klageren kunne vælge, om entrégulvet skulle retableres på samme måde, eller om der skulle ske opretning. Klageren valgte, at gulvet skulle rettes op, hvilket indebar, at der blev etableret trin til de tilstødende værelser for at kompensere for niveauforskellene.

Klageren har i forlængelse heraf anmeldt, at trægulvkonstruktionen generelt i hele huset er udført mangelfuldt og forkert i forhold til vejledninger og producentanvisninger. Klageren har anført, at fejlene ved gulvene er sket i forbindelse med sælgers renovering i 2015, og de er ikke udtryk for, at der er tale om et gammelt gulv. Der er store lunger og skævheder i samtlige rum. Gulvene giver efter og dykker i flere rum langs panelerne pga. manglende understøttelse. Gulvene mærkes bløde – som om man synker – og nogle steder knirker gulvene. De dårlige gulve

gør det vanskeligt at møblere huset, idet møbler vipper og står skævt. Årsagen til forholdene er den underliggende gulvkonstruktion. Strøer sidder for langt fra hinanden og er udført af skille-
rumslægter. Strøer er klodset op på hjemmelavede trækiler, der er skruet op i strøerne. Der er
anvendt gipsskruer, og strøer og trækiler er visse steder flækket. Gulvvarmeslanger er placeret
mellem brædder, som man har forsøgt at tilpasse og skære til. Gulvet burde i stedet have ligget
på store plader med udfræsninger til gulvvarmerør. Der er ikke monteret spånplader på strøer
til at bære gulvet. Der er overalt isoleret med flamingo og anvendt bygningsskum ved eksem-
pelvis rør. Det er brandfarligt, og det er reelt flamingoen, der bærer gulvet. Skævheden af gul-
vene har udviklet sig efter overtagelsen. Klageren har anført, at der fejlagtigt er udført to fugt-
spærrer i konstruktionen både over og under strøerne. Fugtspærrer er desuden ikke tapet. Der
er målt forhøjet fugt i betongulvet i stuen nær bryggers. Klageren har anført, at de dårlige gulve
er utilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, hvor det desuden er uklart, hvilke rum i huset
beskrivelsen angår. Klageren har anført, at selskabet har givet et dækningstilsagn for gulve,
hvor det er påvist, at skævheden er mere end 15 mm pr. meter, idet selskabet flere gange har
oplyst, at gulve må være op til 15 mm ude af vage, uden at det udgør en dækningsberettigende
skade.

Klageren har for så vidt angår gulvet i stuen (område 1-3) anført, at der findes skævheder på 15
mm pr. meter. Der er skævheder på størstedelen af området ved tv'et og i overgangen til til-
bygningen. Gulvet er eftergivende og siger "klonk", når man går på det, og indbo ryster. Klage-
ren har anført, at selskabets tilsagn om at dække gulvet i et lille, lokalt område ved pejs er util-
strækkeligt, og at en lokal opretning blot vil flytte skævhederne til et andet sted. I værelse 3
(område 4) er fodlisten gået løs og kan ikke sidde fast, fordi gulvet giver sig. Der er synlige søm,
man kan komme til skade på, og børn kan få fingre i klemme. I værelse 1 (område 5) har selska-
bet givet tilsagn om dækning, men forholdet kan næppe afhjælpes med en jackskrue, da der
ikke er noget under, som skruen kan få fat i. Der har tidligere været talt om at omlægge gulvet.
I soveværelset (område 6) er der målt 18 mm skævhed på 1 meter og 36 mm på 2 meter. Gul-
vet dykker ret kraftigt langs hele væggen. Forskallingen til varmerørene ikke er ført ud til væg-

gene, hvorfor der mangler understøtning. Reolerne står skævt, og klageren har måttet fjerne en af reolerne i hjørnet. Der er høje knirkelyde ved overgangen til walk-in. I køkkenet (område 8-9) er gulvet op til 13 mm skævt. Ved overgang til bryggers mangler gulvet understøttelse, og et gulvbræt er knækket ved samlingen mellem fer og not. Køkkenelementer har været ommonteret på grund af skævheder, og allerede 1½ år efter har klageren måttet lave nye fuger ved bordpladen, hvilket hans tømrer vurderer kan henføres til, at gulvet har sat sig yderligere. Gulvet knirker meget nu, efter det er blevet reetableret af selskabets håndværker. I entréen (område 10) var gulvet meget skævt, før det blev omlagt af selskabets håndværkere, hvilket i sig selv var en skade. Gulvet er også skævt efter omlægningen. Entré, gang, alrum, køkken og stue udgør ét stort rum, hvor der er åbnet op mest muligt. Selskabet skal derfor udbedre gulvkonstruktionen i hele dette område og lægge gulvet, så det er i vage og uden trin.

Selskabet har tilbudt at dække en lokal opretning af gulvet i stuen ved pejs (område 1) og i værelse 1 (område 5). Selskabet har anført, at der ikke i øvrigt er påvist forhold ved gulvene, der udgør en dækningsberettigende skade, når der henses til tilstandsrapportens anmærkninger. Ejendommens gulve er blevet fuldstændigt opmålt for skævheder, og der er alene stedvist lokale, mindre ujævnheder, der ikke opfylder forsikringens skadebegreb. Skævhederne i entré/gang udgjorde ikke en skade, og selskabet har opfyldt sine forpligtelser ved at tilbyde klageren retablering, som det var, eller opretning med udførelse af trin ind til tilstødende rum. De konstruktionsmæssige omstændigheder ved gulvene, som klageren har henvist til, udgør ikke i sig selv en skade. Det er ikke bevist, at der forekommer knækkede gulvbrædder, eller at der er svækkelser, som udgør en nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at sagens korrespondance om praksis for dækning af skæve gulve er udtryk for en almindelig dialog om det anmeldte skadeforhold, og det udgør ikke en tilsikring, garanti eller dækningstilsagn over for klageren, idet der altid må foretages en konkret vurdering.

Af tilstandsrapportens punkt 7.1 fremgår det med karakteren K1, at trægulv knirker og fjedrer i stue, i værelse mod sydøst, i værelse mod sydvest og i stue mod sydvest. I en note er anført, at forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne.

Af rapport af 16/7 2020 fra klagerens byggerådgiver fremgår det, at trægulv er målt 3,5 cm skævt på 4 m, hvilket ikke overholder tolerancen, som er 3 cm på 6 m, jf. tolerancer.dk. Trægulv er ikke udført byggeteknisk korrekt. I stuen er et skab under tv 9 mm ude af vater på 60 cm, hvilket ikke overholder tolerancen for skævhed. I værelse 1 giver trægulvet efter ved væggen på over 5 mm ved personbelastning. Trægulvet er ikke udført byggeteknisk korrekt. I fordelingsgang er opklodsningen mangelfuld og ikke udført byggeteknisk korrekt. Fugtspærren er ikke tapet i samlingerne, og der er generelt udført 2 fugtspærre i gulvkonstruktionen i hele huset. Disse forhold giver kondensdannelse i gulvkonstruktion. Der målt 102-104,7 digits med Gann-måler på betongulvet ved køkken/alrum og således meget forhøjet fugtighed. Grænsen for det kritiske fugtniveau er ca. 75 RF (relativ fugtighed) på overfladen, hvilket svarer til ca. 85 digits med en Gann-måler.

Selskabets taksator 2 har den 5/11 2021 anført, at det udgør en almindelig opbygning af gulvkonstruktionen, at der oven på gulvstrøer er udført forskallingsbrædder til at føre gulvvarmeslanger ind mellem. I stuen (område 1-3) måles 17-18 mm skævhed pr. meter i området omkring pejs. Langs sydvæg giver gulvet sig 2-3 mm ved personbelastning. Der var en let fjedrende virkning, som vurderes at skyldes den underliggende polystyren (flamingo). Der er ikke risiko for brud. I overgang mellem alrum og stue er der en let forhøjning, som kan mærkes, men som ikke vurderes at nedsætte brugbarheden. I værelse 3 (område 4) kan gulvet trædes 2-3 mm ned ved fodpanel ligesom i stuen. I værelse 1 (område 5) kan gulvet også trædes ned, men her i større omfang op til 7 mm. I dette rum vurderes forholdet at udgøre en skade, og det kan dækkes med en jackskrue hvis muligt og ellers en omlægning af gulvet. I soveværelset (område 6) er den største skævhed målt til 18 mm, og gulvet kan langs panel trædes op til 3 mm ned. Der er heller ikke her risiko for at få fingre i klemme eller risiko for skade på gulvet. I stuen (område 7), hvor

klagerens rådgiver har målt fugt på terrændækket, var gulvet nu retableret. Der kunne ikke måles fugt i vægge. I køkken (område 8-9) må gulvet være blevet udbedret, for gulvet var ikke eftergivende nogen steder. I entré (område 10) er det omlagte gulv en anelse skævt og med begrænsede niveauforskelle ind til soveværelse og værelse 1. Det er fint udført, og man vil ikke bemærke skævhederne og de små tiltag, der er lavet for at få gulvet til at passe. Taksator 2 anfører, at han ikke har fået fremvist steder, hvor fer og not er knækket, og gulvet virker generelt solidt og ikke med større eftergivenheder på selve gulvfladerne, end man kunne forvente. En eventuel dobbelt dampspærre kunne ikke besigtiges. Der var ved besigtigelsen ikke fugt i gulvbrædder eller vægge.

Taksator 2 har den 23/3 2022 anført, at han har talt med tømreren, der skiftede gulvet i entréen. Tømreren oplyser, at gulvet efter hans mening ikke er lagt efter gældende forskrifter, da der er lagt flamingo oven på betondækket. Herpå er der lagt strøer, og mellem strøerne ligger der igen flamingo, som gulvspånpladen så ligger på. Tømreren har ikke konstateret egentlige skader, men var betænkelig ved opbygningen, der gjorde, at gulvet var fjedrende. Taksator 2 anfører, at der er tale om gængs byggeskik, jf. Sundolit og TRÆ-fakta 12. Der skal dog være anvendt en hård isoleringstype, hvilket vi ikke ved, om er brugt i dette tilfælde. Den valgte gulvopbygning vurderes også at være grunden til, at man oplever skævheder i gulvet bl.a. i stuen ved overgang til tilbygning. Flamingoen er lagt direkte på betondækket, og de nye gulve følger dermed det underliggende betongulvs skævheder. Taksator anfører, at det sikkert er et valg, man har gjort sig, dels for at få mest mulig isolering uden at skulle brække betongulvet op, dels for at undgå fugtproblemer i trægulvet, da flamingoen er kapillarbrydende. Taksator 2 har den 28/10 2022 anført, at det ikke er påvist, at gulvet bliver ved med at sætte sig yderligere, og at skævhederne udvikler sig.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger dækningsberettigende skader ved gulve, der går ud over, hvad selskabet har tilbudt at udbedre i henholdsvis stuen ved pejs og i værelse 1.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er nærliggende risiko for, at gulvbelægningen svigter som følge af manglende understøtning eller andet. Taksator 2 har vurderet, at gulvenes lokale eftergivenheder ikke indebærer risiko for skade, og at der er tale om gængse konstruktionsmetoder med hensyn til placering af gulvvarmeslanger og placering af flamingo i gulvkonstruktionen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er fugtforhold i gulvkonstruktionen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Det er sædvanligt, at der kan konstateres fugt i betonlaget i terrændæk i bygninger af pågældende alder. Det er ikke godtgjort, at dette har givet anledning til fugtoptrængen i vægge eller trækonstruktionerne i gulvet, eller at det har givet anledning til skimmelsvamp i gulvet. Det forhold, at der er udført to fugtspærre i gulvkonstruktionen, og at fugtspærre ikke er tæpet fast/sammen, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det ikke er godtgjort skævheder ved gulvene – ud over i værelse 1 og lokalt i stuen ved pejs – der har et omfang, så bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat. Nævnet har foretaget en samlet vurdering af de foreliggende oplysninger om gulvenes skævheder. Nævnet bemærker, at det forhold – at gulvene skævheder ikke overholder tolerance-niveauer i forhold til oplægningsvejledninger og lignende – ikke statuerer, at forsikringens skadebegreb er opfyldt. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabet har givet ham et løfte om at yde dækning for skæve gulve, hvis skævheden var over et vist niveau pr. meter.

Nævnet har også lagt vægt på, at tilstandsrapporten oplyser om knirkende og fjedrende gulve i stue, værelse mod sydøst, værelse mod sydvest og i stue mod sydvest.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

2. Forkert fald på badeværelsesgulv i det store badeværelse mod nordvest

Klageren har anmeldt, at vand, der bliver sprøjtet fra brusenichen og ud på gulvet, ikke løber ned i afløbet. Vandet bliver liggende på gulvet uden for brusenichen eller løber i retning væk fra badeværelsets eneste afløb i brusenichen. Han blev opmærksom på forholdet, da VVS'erne skulle montere nyt toilet, og der fossede flere liter vand ud på gulvet. Med udgangspunkt i netmålingerne kan det konstateres, at der flere steder i badeværelset er bagfald, lunger eller intet fald. På siden, hvor toilettet hænger (væg mod øst), er der på 3 meter et fald på 9 mm nedad i retning væk fra afløb. Kommer der vand omkring toilettet ved siden af døren til soveværelset, vil vandet løbe ind i soveværelset.

Selskabet har anført, at der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand.

Af mail af 5/11 2021 fra taksator 2 fremgår det, at "Inde i brusekabine er der kraftigt fald mod afløb, så det er kun hvis der pøses vand ud på resten af gulvet at det opleves. I døråbning målte jeg et lille fald væk fra trægulv i værelset, så vand på gulvet løber ikke ud af badeværelset. ... Gulv uden for bruseniche er stort set vandret, dog er område i nord-østlige hjørne ca. 5 mm lavere, hvorfor man kan opleve at vand der pøses ud på gulvet kan løbe herover. Men det er væk fra døren og giver ikke risiko for skade, men er udelukkende et irritationsmoment."

Nævnet bemærker, at der i bilag 3 i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer er oplistet eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende. Listen er også gengivet i forsikringsbetingelsernes punkt 25. Af listen fremgår: "– manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende badeværelsesgulvet, udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at forholdet går ud over, at der kan opleves visse vandansamlinger på badeværelsesgulvet. Det er ikke bevist, at vandet har ført til skade på trækonstruktioner, eller at der er nærliggende risiko for, at der vil opstå en skade.

3. Ulovlig brændeovn

Klageren har anmeldt, at brændeovnen i stuen er ulovlig og ikke må benyttes, fordi der ikke foreligger en godkendt prøvningsattest. Af fotos fra salgsopstillingen ses, at der er tale om en pejseindsats. Klageren har oplyst, at brændeovnen er af det polske mærke Nordflam. Han har forsøgt at kontakte fabrikanten i håb om, at denne havde en prøvningsattest på brændeovnen, men det har fabrikanten ikke. Klageren har fremlagt et tilbud af 11/5 2021 på 34.750 kr. for udskiftning af pejseindsats.

Klagerens skorstensfejer har i mail af 12/3 2021 anført, at "Målingerne til dokumentation for opfyldelse af grænseværdierne skal udføres af DANAK eller tilsvarende akkrediteringsinstitut. Der mangler anvendt målemetode og grænseværdier for dem. Der oplyses at brandsikkerhed er opfyldt men ikke hvilke standarder den opfylder. Energieffektivitet er for lav. Den er godkendt under en norm som blev erstattet i 2008 og senest opdateret i 2018." Skorstensfejeren har i mail af 6/5 2021 anført, at "Ovnen mangler prøvningsattest til det danske marked. Er ikke installeret efter reglerne på udførelse tidspunktet. Installationen er ulovlig efter nugældende regler. Ovnen skal skiftes. Ny pilleovn koster mellem kr. 15.000-25.000,-. Kender ikke alder på ildstedet."

Selskabet har afvist dækning og anført, at en brændeovn ikke har karakter af en VVS-installation, hvorefter forholdet ikke er omfattet af forsikringens VVS-dækning. Selskabet har

anført, at en manglende prøvningsattest ikke er en skade efter forsikringens almindelige skadebegreb.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 fremgår det, at forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige forhold ved varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer). Dækningen forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Nævnet finder, at en pejseindsats/brændeovn udgør en varmeinstallation, der er omfattet af ejerskifteforsikringens VVS-dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at pejseindsatsen/brændeovnen udgør et anlæg, som har til formål at kunne tjene som en egentlig, supplerende kilde til opvarmning af huset midt i stuen. Huset er i øvrigt opvarmet med naturgas og vandbåret gulvvarme.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af punkt 4.6.2.3.1 i betænkning 1520 fra 2010 om huseftersynsordningen angående det fremsatte forslag om indførelse af en VVS-dækning, at "For så vidt angår varmeinstallationer bemærkes, at dækningen omfatter både varmeafgivelsesinstallationen og selve varmekilden, herunder f.eks. fjernvarmeanlæg, gasfyr, oliefyr, træpillefyr, solfangeranlæg, jordvarmeanlæg, luft-til-luftvarmeanlæg".

Nævnet har også lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten under "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring" fremgår: "11. VVS-installationer ... Andet ... Pejse."

Nævnet må på baggrund af erklæringerne fra klagerens skorstensfejer lægge til grund, at pejseindsatsen/brændeovnen er ulovlig efter reglerne på både monterings- og tidspunktet for klagerens anmeldelse til selskabet, idet ovnen mangler en prøvningsattest til det danske marked og derfor ikke må anvendes.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal yde dækning for en udskiftning af den ulovlige pejseindsats/brændeovn.

4. Fugt, mug og skimmel i værelse 2 (værelset mellem soveværelse og værelse 3)

Klageren har anmeldt, at der på væg og fodpanel i værelse 2 er en fugtskade og sorte plamager med mug/skimmel. Første gang forholdet blev konstateret, blev det vasket ned, og klageren fik en maler til at male væg og panel, men forholdet kom igen efter 4-6 måneder. Desuden dannes der meget kondens på vinduet, og vinduet ses ofte helt fyldt med kondens. Klageren har anført, at der må være noget galt med vinduet eller isoleringsforholdene, siden netop dette vindue opfører sig markant anderledes end resten af husets vinduer.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret usædvanlige forhold eller forhold, der opfylder forsikringens skadebegreb.

Af besigtigelsesrapport af 20/1 2022 fra selskabets netværkshåndværker fremgår det, at der kunne konstateres et par cm kondensdannelse på vinduer. Årsagen vurderes at være, at der ikke er mekanisk udluftning i værelset, og at vinduer er udført uden ventilationsspalte. Vinduer er isat år 2015, og der er ingen grund til reparation, idet forholdet kan klares ved god og grundig udluftning. Af mail af 2/3 2022 fra selskabet fremgår det, at "Det forhold du beskriver ved fodpanelet, er efter min vurdering en kuldebro. ... Kuldebroen har den betydning at kold- og varmluft mødes og kondensere. Kondenseringen betyder at støvpartikler mv. der er i luftsætter sig og oftest giver anledning til mørkfarvning, når det står på over længere tid. I nærværende sag er der billeder, som viser at der er en kuldebro i bunden af væggen nær overgangen mellem gulv og væg. Dette er almindeligt for bygninger af den alder ... I tilstandsrapportens opmærksomhedspunkter står der, at der er kuldebroer, hvilket understøtter, at det anmeldte forhold ikke opfylder betingelserne for dækning. Eventuelle mørkeaftegninger kan som nævnt afrenses med Rodalon, og efterfølgende sørger for hyppig udluftning."

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er tale om et forhold, som nedsætter bygnings værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af pågældende alder. Nævnet finder derfor, at det anmeldte forhold ikke opfylder forsikringens skadebegreb.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en ejendom fra 1957, hvor kuldebroer på grund af datidens konstruktionsmetoder er sædvanligt forekommende. Det er ikke godtgjort, at det anmeldte fugtforhold ved væg og fodpanel adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i andre tilsvarende huse af samme alder.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at selskabets netværkshåndværker har vurderet, at kondensdannelsen på vinduet ikke har et omfang, der nødvendiggør udbedring, men som kan klares med god og grundig udluftning. Det forhold, at der ikke er udført mekanisk ventilation i værelse 2, udgør ikke i sig selv en skade i forsikringens forstand.

5. Skimmelvækst i stuen

Klageren har anført, at han siden den 4/12 2022 har konstateret begyndende skimmelvækst i stuen ved vinduespartiet ud til terrassen, idet der trænger vand ind, og bundstykket er vådt langs vinduespartiet. Vinduet kan ikke åbnes, og der kan derfor ikke tørres af under vinduet langs bundstykket. Den lille fejeliste, som sidder op til bundstykket, er også våd ind mod hjørnet/væggen. Der er skimmel på tætningslisten, som er svær at holde ren, da vinduet ikke kan åbnes, og der er skimmel på fodlisten i hjørnet. Klageren har anført, at forholdet ikke er anmeldt til selskabet, og at selskabet opfordres til at forholde sig til forhold ud fra klagerens fotos og videoklip.

Som sagen foreligger oplyst, har selskabet ikke skadebehandlet og truffet afgørelse for så vidt angår dette klagepunkt.

Ankenævnet for Forsikring

69.

96465

Nævnet finder, at klageren må rette henvendelse til selskabet med en skadeanmeldelse angående dette klagepunkt, som først er fremkommet sent i parternes skriftveksling, og som selskabet endnu ikke har skadebehandlet. Nævnet finder ikke klagepunktet om fugt og skimmelsvamp ved vinduet i stuen tilstrækkeligt oplyst til, at nævnet har grundlag for at træffe en afgørelse angående forholdets dækningsberettigelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal yde dækning for udskiftning af den ulovlige pejseindsats/brændeovn.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen