

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. november 2021 blev i sag nr. 96922:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 21/12 2020. Den forsikrede ejendom er opført i 1967. Af tilstandsrapporten af 30/6 2020 fremgår bl.a.:

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja ☐ Nej ☒ Bygning _____

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒ ☐ AC _____

A:

Loftrum(Stueplan): Er begrænset besigtiget pga. opmagasinering som hindrer adgang.

Beboelse: Taget er ikke besigtiget under solcellerne mod øst.

Stue mod syd: Gulve under løst udlagt belægning er ikke besigtiget.

C:

Bygningen er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel.

udhus(Stueplan): Er begrænset besigtiget pga. opmagasinering som hindrer adgang.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

...

6. Gulve

6.1 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve?

☒ ☐

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Tidligere ejer har fået skiftet gulvet i gang og køkken.

6.2 Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene?

☐ ☒

Hvis ja, hvilke og hvor?

Jeg har med epoxy repareret et eftergivende gulvbræt i soveværelset ved ventilationsåbningen.

I klageskema af 2/6 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi får dispositionsret over vores hus fredag den 8. januar 2021.

Vores plan med huset var/er at vi ville ændre på rumdelingen, og lægge et nyt gulv ovenpå det eksisterende.

Imidlertid kunne vi hen over weekenden vi fik dispositionsret konstatere store lunger i gulvet, primært hvor der tidligere har været meget tæt med møbler.

I den forbindelse bliver vi endvidere opmærksomme på at undergulvet alene består af løstliggende lecakugler, modsat den konstruktion der er anført i ejendommens energimærke. Ifølge rundspørge ved flere tømrere er det umuligt at genbruge denne undergulvskonstruktion når der først er konstateret lunger, hvorfor vi bliver anbefalet at lave en ny konstruktion med udlægning af strøer.

Da der ingen bemærkninger er omkring gulvet i tilstandsrapporten, og da gulvet i øvrigt fremstod flot i virkeligheden og af billederne, så har vi meldt forholdet til vores ejerskifteforsikring.

Der hvor vi først opdagede lungerne, var i stuen og i de to nederste værelser. Men da vi fjerner vægge i forbindelse med ny rumopdeling, bliver vi opmærksomme på at man har valgt at lægge et 'ekstra gulv' oven på det oprindelige gulv flere steder.

Gulvet er altså ca. 22 mm højere her, end i resten af huset. Det blev vi først opmærksomme på da vi fjernede vægge og så højdeforskellen mellem gulvene.

Jeg har vedhæftet salgsopstilling, hvor jeg har markeret der hvor der var lagt et ekstra lag gulv ovenpå det gamle.

Det nye 'ekstra' gulv så visuelt fint ud, og havde ingen lunger, men da vi tog det op (for at få samme niveau som i resten af huset), da var det klart hvorfor man havde valgt at lægge det på.

Det underliggende gulv var med uoprettelige skader/reparationer, herunder huller med betonstøbninger direkte på gulvet. Derudover var der et stort fald ind mod stuen, så der var anvendt store kiler for at få det ekstra gulv til at være plant.

I (det gamle) køkken viste det oprindelige gulv at være ødelagt grundet vandskader.

Forholdene bliver anmeldt til forsikringsselskabet den 11. januar, og den 28. januar besigtiger de skaderne. Efter adskillige rykkere for vi svar på vores anmeldelse den 15. april, hvor man afviser at der er dækning.

Imidlertid er forsikringsselskabets afvisningsgrunde ikke i overensstemmelse med hverken praksis eller forsikringsselskabets egne afskrivningstabeller.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet skal anerkende at betale fuld erstatning til udgifterne til opretning af undergulv, og 37 % i erstatning til udgifterne til nyt gulv."

Selskabet har i brev af 13/7 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører lunger og bløde områder på parketgulve, som ifølge klager udgør en dækningsberettiget skade. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om almindeligt slid og ælde samt udløb af gulvene/gulvkonstruktionens levetid, og at der ikke er forhold ved parketgulvene, som adskiller sig væsentligt fra tilsvarende gulve af samme alder.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 17. december 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 30. juni 2020. Police med tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A, og tilstandsrapport fremlægges som bilag B.

Den 11. januar 2021 anmelder klager, at gulvet i det ene hjørne af stuen bevæger sig, når man står på det. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C. Den 12. januar 2021 anmelder klager, at der er store lunger i flere rum samt defekte gulvplader, jf. bilag D, og den 14. januar 2021 anmelder klager, at gulvet er lagt direkte på lecasten uden strøer, jf. bilag E.

Den 28. januar 2021 besigtiger DBF de anmeldte forhold, hvor der konstateres et afgrænset område i hjørnet af stuen, hvor gulvet giver sig med 1,5 cm, samt stedvise lunger/skævheder på alle gulvene. På et værelse ses et lille område med delaminering. Besigtigelsesnotat med tilhørende billeder fremlægges som bilag F.

Den 15. april 2021 afviser DBF dækning med henvisning til, at der er tale om en tidstypisk gulvkonstruktion, og at gulvene/gulvkonstruktionens levetid er udløbet.

Afgørelsen er fremlagt af klager. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som ikke når at behandle klagen, før sagen påklages til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en ny gulvkonstruktion med strøer samt et nyt gulv i alle rum.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 17. december 2020 var forhold ved gulvene og gulvkonstruktionen, som udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at gulvkonstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Klagers ejendom er opført i 1967. Huset er et Myresjö hus, og gulvkonstruktionen er udført som flydende trægulve lagt på et underlag af løs Leca.

Der er tale om de oprindelige gulve – dog var gulvene i køkken, spisestue, gang og entré ved klagers overtagelse dækket af nyere svømmende gulve.

Klager har fremlagt korrespondance mellem ham selv og ejendomsmægler ... Det fremgår af denne, at klager ved købet af ejendommen påtænkte en gennemgribende renovering med bl.a. ændring af ruminddelingen og flytning af køkkenet. Det fremgår desuden, at de nyere gulve fremstod pæne og uden lunke, men at klager valgte at fjerne dem, fordi han ønskede samme niveau som de øvrige gulve.

Herudover har klager fremlagt en faktura for udlægning af strøer og undergulv samt en ordrebekræftelse på køb af nyt parketgulv. Det fremgår af fakturaen, at klager efter besigtigelsen har fået etableret en ny gulvkonstruktion med strøer, og at han har fået lagt varme i gulvene.

Ved besigtigelsen er renoveringen allerede påbegyndt. Flere skillevægge er således fjernet, og gulvene fremstår med opmagasinering af byggematerialer, værktøj m.v., hvilket bl.a. kan ses på bilde 10 og 21 (bilag F).

Der konstateres stedvise lunke og skævheder som følge af svind/knusning i det underliggende Leca-lag. I et hjørne i stuen er der et område på ca. 1 m², hvor gulvet giver sig med 1,5-2 cm (bilde 13). Et enkelt sted på et værelse ses et lille område med delaminering (billede 5). Der er således tale om et gulv, som er påvirket af almindeligt slid og ælde, men der ses ikke at være risiko for brud/gennemtrængning eller andet.

Gulvet består af lamelparket, og det er ikke ualmindeligt, at der kan opstå lunke og mindre skævheder efter, at gulvet har været udsat for almindeligt slid i 54 år. Dette er sædvanligt - også ved en traditionel gulvopbygning med gulve på strøer. Der kan i den forbindelse henvises til nævnets praksis på området, f.eks. ANK 84.733 og ANK 90.446.

For så vidt angår gulvene i køkken, spisestue, gang og entré, så gør DBF gældende, at disse ved overtagelsen var dækket af svømmende gulve, som fremstod pæne og uden lunke. Det forhold, at gulvene i disse rum havde en anden højde end i de øvrige rum, påvirkede ikke gulvenes funktion og brugbarhed, og klager opdagede først højdeforskellen, da han i forbindelse med renoveringen fjernede nogle indvendige skillevægge. Det har derfor ingen betydning, at de underliggende gulve, som ved overtagelsen havde funktion som undergulve, fremstår med reparationer/skader.

For så vidt angår husets øvrige gulve, så gør DBF på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvene eller gulvkonstruktionen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF er opmærksom på, at ankenævnet i en sag fra 2005 anså en tilsvarende gulvkonstruktion i et Myresjö hus for i den konkrete sag at udgøre en skade i sig selv (ANK 65.256). Der var tale om gulve, som var 35 år gamle, og klagers forsikringssselskab havde opsagt klagers husforsikring under henvisning til, at gulvkonstruktionen udgjorde en risiko.

I nærværende sag er der imidlertid tale om gulve, som er 54 år gamle, og som således har nået en alder, hvor parketgulve, også ved strøkonstruktioner, sædvanligvis grundet almindeligt slid og ælde har udtjent deres levetid. Gulvkonstruktionen har – i modsætning til i sagen fra 2005 – ikke påvirket klagers mulighed for at tegne husforsikring på ejendommen.

Det er derfor DBF's opfattelse henset til gulvenes alder, at gulvkonstruktionen i nærværende sag ikke har udgjort en nærliggende risiko på overtagelsestidspunktet.

Endelig gøres det gældende, at hverken et eventuelt værditab eller en eventuel manglende fortjeneste ved videresalg aldrig vil være dækket af ejerskifteforsikringen. Når der i pkt. 3.1 henvises til 'ejendommens værdi', henvises således til ejendommens byggetekniske værdi og ikke dens økonomiske værdi.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 15/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger til indklagedes sagsfremstilling:

Det er ikke korrekt, at undertegnede overtog ejendommen den 17. december 2020.

Ejendommen er overtaget pr. 1. marts 2021, men med dispositionsret fra fredag den 8. januar 2021.

Bemærkninger til Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Det er noteret, at Dansk Boligforsikring ikke bestrider selve erstatningsudmålingen, men alene hvorvidt der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er endvidere noteret, at Dansk Boligforsikring ikke bestrider det anførte omkring afskrivningstabellerne, hvormed nævnet kan lægge til grund at den underliggende konstruktion IKKE er omfattet af afskrivningstabellerne, og at der derfor for denne del skal udbetales fuld erstatning såfremt klager måtte få medhold i sagen.

Indklagedes bemærkninger om at der er tale om et gulv som er påvirket af almindeligt slid af ælde bestrides, og jeg skal henvise til de fremlagte billeder, samt det i rapporten (bilag F) anførte, herunder særligt billede 7.

Af sidstnævnte fremgår bl.a. en større betonreparation, hvor rent beton er støbt direkte ud på de underliggende lecasten, hvormed der er sket brud på den underliggende vådrumsmembran og dermed nærliggende risiko for fugtophobning.

For så vidt angår indklagede henvisning til ANK 84.733, så må der siges at være den helt væsentlige forskel, at der i ovennævnte afgørelse VAR bemærkninger omkring gulvet i tilstandsrapporten, hvilket der ikke er i tilstandsrapporten for klagers ejendom, og det ses også at der bliver lagt vægt herpå i nævnets afgørelse.

Henvisningen og sammenligningen med nævnets afgørelse i ANK 90.446 anses også for yderst tvivlsom. Dels fordi der tillige i denne sag var anmærkninger i tilstandsrapporten omkring gulvet, og dels fordi klageren i denne sag først anmeldte forholdet 2 år efter overtagelsen. Begge dele bliver der lagt vægt på i nævnets afgørelse.

Til sammenligning anmeldte jeg forholdet 3 dage efter dispositionsretten.

Indklagede **opfordres (1)** til at dokumentere påstanden om at *når der i pkt. 3.1. henvises til 'ejendommens værdi' henvises til ejendommens byggetekniske værdi og ikke dens økonomiske værdi*

Afslutningsvist **opfordres (2)** indklagede til at redegøre for den reelle forskel mellem byggeteknisk værdi og økonomisk værdi.

Sagen er fra klagers side herfra klar til at kunne forelægges nævnet på det nuværende grundlag."

Selskabet har i brev af 9/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"DBF skal indledningsvist beklage, at der i sagsfremstillingen er angivet, at klager overtog ejendommen den 17. december 2020. Der skulle have stået den 21. december 2020, som det fremgår af policen (bilag A, s. 3). DBF er ikke informeret om, at dispositionsdagen skulle være en anden.

Vedr. gulvene

Klager gør gældende, at der er en større betonreparation på gulvet i gangen, og at der i den forbindelse er sket brud på den underliggende vådrumsmembran med nærliggende risiko for fugt-ophobning til følge.

Der er tale om gulvet i gangen, som på overtagelsestidspunktet var dækket af et nyt overgulv. Man har i den forbindelse udlignet en lunke i det oprindelige overgulv ved udlægning af gulvspartel oven på det oprindelige gulv, som det fremgår af billede 7.

Klager har ikke dokumenteret, at der skulle være støbt direkte på lecanødderne, og at den plastfolie, som ligger under parketgulvet, skulle være ødelagt. Klager har heller ikke fremlagt oplysninger, som understøtter, at reparationen skulle medføre risiko for fugtophobning i gulvet. Klagers anmeldelse har hele tiden drejet sig om gulvenes skævheder og eftergivenhed og ikke, at der skulle være en fugtproblematik.

Det fremgår af sagen, at klager allerede har fjernet den eksisterende gulvkonstruktion og etableret nyt gulv med strøkonstruktion. Klager har dermed bragt sig selv i en bevismæssig vanskelig situation i forhold til at påvise, at selve reparationen udgjorde en skade/nærliggende risiko for skade.

Vedr. erstatningsudmålingen

Klager anfører, at DBF ikke bestrider hans erstatningsudmåling, som omfatter en udskiftning af de oprindelige gulve med nye gulve på strøer.

Dette er ikke korrekt.

Hvis nævnet mener, at skævhederne i gulvene udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet, er DBF ikke forpligtiget til at opføre større erstatning, end hvad der er nødvendigt for at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 samt princippet i FAL § 39, stk. 1.

Skævhederne/lunkerne i gulvene kan ifølge DBF's konsulent udbedres ved partiel udspartling af det oprindelige overgulv, som det i øvrigt ses udført ved gulvet i gangen jf. (bilag F, foto 7), og montering af nye svømmende gulve oven på de oprindelige. Samme udbedringsmetode blev i en

Ankenævnet for Forsikring

7.

96922

tilsvarende sag tidligere accepteret af nævnet som rette grundlag for erstatningsopgørelsen, jf. ANK 93.181.

Da ovenstående udbedringsmetode er billigere end udskiftning af gulvene, og da klager i øvrigt ikke har godtgjort, at metoden er utilstrækkelig, er DBF ikke forpligtiget til at opgøre erstatning på baggrund af klagers udgifter til nyt undergulv og gulv, jf. klagers fremlagte faktura og ordrebekræftelse.

Vedr. værditab

Det er fast praksis ved nævnet, at der med 'ejendommens værdi' menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi, jf. f.eks. kendelserne 96201, 94721 og 93332.

I øvrigt dækker ejerskifteforsikringen ikke klagers individuelle ønsker om renovering/ændring af ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget klagerens skadeanmeldelser af 11/1 2021, 12/1 2021 og 14/1 2021. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/2 2021 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

1: Gulv i stue markeret med rødt. 2: Ejendommens gulve generelt. 3: Ejendommens gulve generelt. Alle litra A. Vægge markeret med blå er fjernet forud for besigtigelsen.

...

Ved besigtigelsen fremstår ejendommen under gennemgribende renovering.

Skadeanmeldelse 1 (11. januar 2021 08:43): Når man træder på gulvet et bestemt område i stuen omkring vinduet, så sænkes det op mod 2,5 cm:

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anviser forsikringstager gulv i sydvest hjørne af stue (markeret med rødt på tegning). Her kan det konstateres at gulvet giver efter ved vægtpåvirkning, gulvet sænker sig ca. 1,5 cm. Foto 12+13.

Konklusion: Eftergivenhed i gulvet kan tilskrives at der over tid er sket forrykning eller knusning af underliggende Leca der tjener som bæring for gulvet. (Udløb af levetid på gulvbelægning og underliggende bærende konstruktion).

Gulvene i stue er opbygget som følgende: Scadania parket 20mm. 1 lag plastfolie, 1 lag Bølgepap, Leca klinker (Løse) 10 cm. Klaplag/råbeton 8 cm. kapillarbrydende lag af 20 cm grus. Oprindelig konstruktion fra ejendommens opførelse i 1967.

Aktuelt ses der eftergivende gulv på ca. 1m² ved dette hjørne. Det skal bemærkes at gulvet har en alder hvor lunger og bløde områder i et vist omfang er forventeligt. Forholdet har været til stede ved overtagelsen.

Udbedring:

Ved et dækningstilsagn kan man forsøge at stabilisere gulvet ved at støbe eller tilføre yderligere ny Leca. Alternativt kan man udspartle lunger og etablere et tilsvarende svømmende gulv på det oprindelige gulv, hvilket anslås at kunne udføres for ca. 500,00 kr. Pr m².

TILSTANDSRAPPORT/POLICEFORBEHOLD:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport: Stue mod syd: Gulve under løst udlagt belægning er ikke besigtiget.

Anmærkninger i tilstandsrapport: Ingen anmærkninger.

Policeforbehold: Ingen forbehold.

Fra sælgeroplysninger: Ingen bemærkninger.

Regres: Ingen regresmuligheder.

Skadeanmeldelse 2 (12. januar 2021 03:58): Store lunger i gulv i flere rum, samt defekte gulvplader/ **Skadeanmeldelse 3 (14. januar 2021 22:27):** Gulvet havde lunger flere steder. Da vi så åbner op, viser det sig at der 'kun' er Leca sten uden strøer eller andet, hvorfor det ikke er muligt rette op på gulvet:

Beskrivelse: Yderligere gøres der ved besigtigelsen opmærksom på skævheder i gulve i køkken og gang + entre. Disse gulve har ved overtagelsen været dækket af svømmende gulve, og har deraf udelukkende haft funktion af at være undergulv for de svømmende gulve, der ses i disse områder tegn efter reparationer, formentligt efter tidligere skader på kobberrør der ligger skjult under Leca klinkerne. Foto 2-4+6-8.

I værelse ses der et enkelt sted skade på selve gulvbelægningen i form af delaminering. Foto 5. og der påpeges generelt at gulvene er med lunger/skævheder, det er ved besigtigelsen via udmåling med laser forsøgt at få overblik over omfang af lunger/skævheder hvilket har været meget svært grundet stort oplag af byggemateriel på gulvene. Det er dog ikke min opfattelse at gulve fraviger væsentligt fra hvad der er forventeligt når man ser på konstruktionens alder.

Konklusion: Lunger/skævheder og skaden på gulvbelægning i gulvet kan tilskrives at der over tid er sket forrykning eller knusning af underliggende Leca der tjener som bæring for gulvet. (Udløb af levetid på gulvbelægning og underliggende bærende konstruktion).

Gulve i ejendommens værelser, stue køkken og entre er opbygget som følgende: Scania parket 20mm. 1 lag plastfolie, 1 lag Bølgepap, Leca klinker (Løse) 10 cm. Klaplag/råbeton 8 cm. kapillar-brydende lag af 20 cm grus.

Aktuelt ses der stedvist skævheder og lunger i gulvene, jeg vil dog mene at gulvenes brugbarhed ikke er nedsat i væsentlig grad. Yderligere ses der i værelse delaminering af enkelte lamelstave. Det skal bemærkes at gulvet har en alder hvor lunger og bløde områder i et vist omfang er forventeligt. Forholdet har været til stede ved overtagelsen.

Udbedring:

Ved et dækningstilsagn kan man forsøge at stabilisere gulvet ved at støbe eller tilføre yderligere ny Leca. Alternativt kan man udspartle lunger og etablere et tilsvarende svømmende gulv på det oprindelige gulv, hvilket anslås at kunne udføres for ca. 500,00 Kr. Pr m².

TILSTANDSRAPPORT/POLICEFORBEHOLD:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport: Stue mod syd: Gulve under løst udlagt belægning er ikke besigtiget.

Anmærkninger i tilstandsrapport: Ingen anmærkninger.

Policeforbehold: Ingen forbehold.

Fra sælgeroplysninger:

6. Gulve

6.1

Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Tidligere ejer har fået skiftet gulvet i gang og køkken.

6.2

Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene?

Hvis ja, hvilke og hvor?

Jeg har med epoxy repareret et eftergivende gulvbræt i soveværelset ved ventilationsåbningen.

Regres: Ingen regresmuligheder"

Af klagerens mail af 11/3 2021 til klagerens ejendomsmægler fremgår bl.a.:

"Som oplyst telefonisk har vi desværre oplevet en del udfordringer med huset.

Vores plan med huset var/er at vi ville ændre på rumdelingen, således det ene værelse og den lukkede 'spisestue' i glas blev inddraget til stuen. Herudover blev køkkenet flyttet ind til placering i stuen, hvor det tidligere værelse var, og det gamle køkken ændret til et værelse.

Det værelse vi inddrogede til stuen havde sælgerne vist nok i øvrigt selv fået lavet (sat vægge op) - og værelset havde dermed oprindeligt været en del af stuen - i hvert fald da de overtog.

En af udfordringer med huset har været store lunger i gulvet, primært hvor der tidligere har været meget tæt med møbler.

Da der ingen bemærkninger er omkring gulvet i tilstandsrapporten, og da gulvet i øvrigt fremstod flot i virkeligheden og af billederne, så har vi meldt forholdet til vores ejerskifteforsikring.

Vi afventer fortsat deres afgørelse, men til brug herfor kunne jeg godt tænke mig din/jeres faglige vurdering som ejendomsmeglere omkring følgende forhold:

Der hvor vi først opdagede lungerne, var i stuen og i de to nederste værelser. Men da vi fjerner vægge i forbindelse med ny rumopdeling, bliver vi opmærksomme på nedenstående.

Ankenævnet for Forsikring

10.

96922

På et tidspunkt har man valgt at lægge et 'ekstra gulv' oven på det oprindelige gulv i det 'gamle køkken', 'spisestue' i glas, gangen og entreen. Gulvet er altså ca. 22 mm højere her, end i resten af huset. Dette blev vi opmærksomme på da vi fjernede væggene og så højdeforskellen. Jeg har vedhæftet salgsopstilling, hvor jeg har markeret der hvor der var lagt et ekstra lag gulv ovenpå det gamle.

Det nye 'ekstra' gulv så visuelt fint ud, og havde ingen lunger, men da vi tog det op (for at få samme niveau som i resten af huset), da var det klart hvorfor man havde valgt at lægge det. Det underliggende gulv var med uoprettelige skader/reparationer, herunder huller med betonstøbninger direkte på gulvet. Derudover var der et stort fald ind mod stuen, så der var anvendt store kiler for at få det ekstra gulv til at være plant. I (det gamle) køkken viste det oprindelige gulv at være ødelagt grundet vandskader.

Jeg har en fornemmelse af at ejerskifteforsikringen vil dække gulvet i stuen (den oprindelige stueinddeling) og et eller begge af de nederste værelser, men afvise de ovennævnte steder med begrundelsen at der jo var et velfungerende gulv.

Kigger man på skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne fremgår imidlertid følgende (min understregning):

Ved 'skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Så for at gøre en lang historie kort, så går mit spørgsmål på om det har indflydelse på husets vurdering, og dermed bygningernes værdi, at man ikke kan ændre på rumdelingen grundet højdeforskelle i gulvet, og dermed er tvunget til at bibevare den gamle rumdeling med lille køkken og lille stue + tre værelser, i stedet for stor stue m køkkenalrum, og så tre værelser, men hvor det ene værelse bliver i det gamle køkken.

Hvis ja, er det muligt at sætte tal på?"

Af svar af 23/3 2021 fra klagerens ejendomsmægler fremgår bl.a.:

"Der er ingen tvivl om, den nye planløsning er mere attraktiv og efterspurgt af hovedparten af køberne.

Det er svært at sætte beløb på, men vi har netop solgt 2 huse med køkken-alrum til priser omkring kr. 4.400.000 hvorimod et lignende hus med separat køkken handles til kr. 3.900.000

Så vidt vi husker har der tidligere været en vandskade i det markerede område hvilket forklarer det nye gulv. Hvorfor man ikke fjernede det gamle gulv, forstår vi ikke..."

Af mail af 10/5 2021 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"Tømrerdelen i faktura ... bestod i udlægning af strøer og undergulv (spånplader) med henblik på klargøring til udlægning af klikgulv.

Som nævnt ville det ikke være muligt at udlægge nyt klikgulv på eksisterende gulv grundet ujævnt underlag (leca) med voldsomme lunger, beton reparationer i forskellige højder samt fugtskader på eksisterende gulv i ældre køkken."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker 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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

4. Undtagelser fra dækning

...

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom – et Myresjøhus – er opført i 1967, og den oprindelige gulvkonstruktion var udført som flydende trægulve lagt på et underlag af løs leca. Klageren har tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 21/12 2020. I januar 2021 anmeldte han lunger og bløde områder i parketgulvet samt defekte gulvplader, og at gulvet var lagt direkte på løse Leca-nødder uden strøer.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække en ny gulvkonstruktion med strøer. Derudover skal selskabet dække et nyt gulv i alle rum med 37 % i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel.

Klageren har anført, at der ikke var bemærkninger til gulvene i tilstandsrapporten, og at de købte huset med henblik på at ændre rumdelingen og lægge et nyt gulv ovenpå det eksisterende. Efter overtagelsen blev de anbefalet at lave en ny konstruktion med udlægning af strøer, idet den oprindelige gulvkonstruktion ikke kunne genbruges på grund af de konstaterede lunger. Han har oplyst, at de i forbindelse med nedrivningen af skillevægge blev opmærksomme på, at der tidligere var blevet lagt et nyt gulv ovenpå den oprindelige gulvkonstruktion i køkkenet og entréen. Gulvene i disse rum var ca. 22 mm højere end i resten af huset. Han har videre anført, at det underliggende gulv i køkkenet og entréen var med uoprettelige skader, herunder huller i betonstøbninger direkte på gulvet, at der var stort fald ind mod stuen, hvorfor der var anvendt store kiler for at få det nye gulv plant, og at det oprindelige gulv i køkkenet var vandskadet. Han har oplyst, at de nye gulve i køkkenet og entréen visuelt så fine ud.

For så vidt angår gulvene i køkkenet og entréen, har selskabet anført, at disse ved overtagelsen var dækket af svømmende gulve, som fremstod pæne og uden lunger, og at højdeforskellen til de øvrige rum ikke påvirkede gulvenes funktion og brugbarhed. Klageren opdagede først højdeforskellen, da han i forbindelse med renoveringen fjernede nogle indvendige skillevægge. Selskabet har derfor vurderet, at det var uden betydning, at de underliggende gulve i køkkenet og entréen fremstod med reparationer/skader. Klageren har ikke dokumenteret, at der skulle være støbt direkte på lecastenene i entréen, og at den plastfolie, som ligger under parketgulvet,

skulle være ødelagt. Klageren har videre ikke fremlagt oplysninger, som understøtter at reparationen har medført risiko for fugtophobning i gulvet.

Hvad angår husets øvrige gulve, har selskabet anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvene eller gulvkonstruktionen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der var tale om 54 år gamle gulve, som havde nået en alder, hvor parketgulve – også ved strøkonstruktioner – sædvanligvis på grund af almindeligt slid og ælde havde udtjent deres levetid. Gulvkonstruktionen havde – i modsætning til i sag 65256 – ikke påvirket klagerens mulighed for at tegne husforsikring på ejendommen.

Hvis nævnet måtte finde, at skævhederne i gulvene udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet, har selskabet videre anført, at det ikke er forpligtet til at opgøre større erstatning end, hvad der er nødvendigt for at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.2 og princippet i forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1. Skævhederne/lunkerne kan udbedres ved partiel udspartling af det oprindelige overgulv – som det i øvrigt ses udført ved gulvet i husets entré – og montering af nye svømmende gulve oven på de oprindelige.

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet med henvisning til § 4, stk. 3. nr. 3, i nævnets vedtægter, at der er en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at den ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Nævnet må derfor afstå fra at afgøre sagen. Stillingtagen til tvisten mellem parterne må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og eventuelt syn og skøn i overensstemmelse med retsplejelovens regler herom.

Ankenævnet for Forsikring

14.

96922

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at det efter oplysningerne i sagen på skriftligt grundlag er vanskeligt at vurdere omfanget og betydningen af de ændringer, som klageren i forbindelse med og efter overtagelsen af ejendommen ønskede at foretage, sammenholdt med forholdene i de enkelte rum. Nævnet har i den forbindelse også lagt vægt på, at det fremgår af oplysningerne i sagen, at klageren har foretaget udbedring af gulvene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen