

Ankenævnet for Forsikring

Den 12. oktober 2022 blev i sag nr. 98299:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1. th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom blev opført i 1934. Klageren overtog ejendommen, der er en ejerlejlighed den 1/4 2021 på baggrund af 2 tilstandsrapporter begge af 8/1 2021. Af tilstandsrapport vedrørende fællesarealer med løbenr. ...1185 fremgår bl.a.:

BEOELSE - Stueplan - Gang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Enkelte gulvklinter er revnede og mangler vedhæftning.	-	-

"

...

BEOELSE - Kælder - Kældergulve generelt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Gulvene har mindre skævheder og ujævnheder.	-	-

...

Sælgeroplysninger

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

98299

3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	i 2006: sammenlægning af Køkken og entre samt åbning til stue.. nye vinduer og døre samt etablering af vestvendt altan samt i 2012 udvendig trappe nyt bad

...

VVS	SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?
	Fjernvarme

"

Af tilstandsrapport vedrørende klagerens lejlighed med løbenr. ...1184 fremgår bl.a.:

BEBOELSE - 1. sal - Trægulve generelt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Gulvene har mindre skævheder og ujævnheder.	-	-

"

...

3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	i 2006: sammenlægning af Køkken og entre samt åbning til stue.. nye vinduer og døre samt etablering af vestvendt altan samt i 2012 udvendig trappe nyt bad

...

VVS	SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?
	Fjernvarme

"

I klageskema af 25/5 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtager ejendommen d. 01-04-2021, hvor vi så senere opdager, at en stor del af hele stue-etagen (alle rum undtagen badeværelset) er omfattet af en skade i bygningsdelen gulv bestående af brud, revnedannelse, svækkelse og deformation, hvilket vi ikke har haft en chance for at kende til før overtagelsen af ejendommen, hverken ved fremvisningen/besigtigelse eller ved gennemgang af tilstandsrapporten.

Skaden er udbredt i tre bestanddele i gulvet som bygningsdel, og er større og meget mere omfattende end den er anført i tilstandsrapporten som mindre alvorlig skade: 'mindre skævheder og ujævnheder'.

Vi beder venligst tage følgende vedhæftede filer i betragtning.

- Klage om afgørelse - Skade 82940 TH
- Fridas svar til klage om afgørelse

Vi har forgæves forsøgt at uploade korrespondance i form af .eml format samt link til videomateriale i form af internet genvej.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Forsikringstagernes ønske er, at ejerskifteforsikringen giver os medhold i, at der er tale om en skade i gulvet som bygningsdel i sig selv, og at ejerskifteforsikring dækker for alle de nødvendige udbedringer for at have et velfungerende og funktionel gulv, svarende til det normale/tidstypisk gulv, vi troede, vi havde betalt for ved boligkøbet."

Selskabet har i brev af 28/6 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1934 med overtagelsesdato den 1. april 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Polisen og vilkårene for forsikringen er fremlagt som **bilag A**.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 7. januar 2021 og fremlægges som **bilag B**.

Den 15. marts 2022 anmeldte klager følgende:

*Da vi købte ejendommen ... kunne vi konstatere, som også står på rapporten, at gulvet havde nogle små ujævnheder i vores parket trægulv. Vi kunne også konstatere ved købet, at gulvet knirkede en lille smule. Narrativet fra sælgeren og især ejendomsmægler var, at parket skulle lægges om. Det kan vi godt leve med, tænkte vi. Men det er sådan at efter en sommer og en vinter i huset er knirken blevet oplevet utroligt voldsom, og vi er gået i gang med at lave en prøve i et enkelt værelse, hvor vi har pillet alle parketstavene op. Det er til vores overraskelse, at gulvet stadigvæk knirker, dvs. at knirken kommer fra de underliggende spånplader, som ikke er lagt på korrekt vis. Det er også sådan, at vi kan efter at have fået lejligheden at kende, at gulvet er mange steder ikke dimensioneret korrekt, da afhængigt af hvor man træder, kan en OK voldsomt rysten mærkes forskellige steder. Alt dette er overhovedet ikke noget som står nævnt i tilstandsrapporten. Jeg vil gerne spørge, hvordan vi står stillet? (**bilag C**).*

Efterfølgende fremsendte klager diverse dokumenter den 16. marts 2020 og bemærkede bl.a. følgende:

*Jeg har lige sendt denne video til en håndværker, og han siger, at skaden er så stor, at I vil alligevel skulle sende egen taksator, så jeg behøver ikke at vente på ham. Vedhæftet finder I nogle billeder, men skaden er stort set til stede i hele vores 1e etage undtaget for badeværelset. Plantegningen kan ses i salgsoptstillingen. Vedhæftet er nogle billeder. Vi har gået og troet, som vi fik at vide fra ejendomsmægler og sælger, at larmen og gysten ville løses ved bare at lægge parketstavene om. De fleste af disse sidder totalt løst, og kan bare løftes med hånden: (**bilag D**).*

Herefter besigtigede en taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag E**.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, vendte vi tilbage den 4. maj 2022 og oplyste bl.a., at 'Der ses ingen skader på gulvene andet end åbninger i side og endesamlingerne af parketstavene. Gulvet gynger, men der er ingen brud eller revner i spånpladerne. Gulvet kan benyttes som gulv, det kan møbleres uden problemer, der ses ingen tegn på svækkelse af gulvet og der ses ingen risiko for at kunne falde som følge af gulvets stand. Gulvet har ligget som beskrevet siden det blev lagt og har derfor fungeret uden at medføre en skade i 15-16 år. Et knirkende gulv er, uanset omfanget, ikke en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen' (**bilag F**).

Herefter vendte klager tilbage den 9. maj 2022 og oplyste, at han var uenig i afgørelsen (**bilag G**), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 25. maj 2022 fastholdt afgørelsen (**bilag H**).

Fridas opfattelse af sagen

1. Knirkende gulv

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

'Gulv på 1 sal er skiftet/lavet i 2005-2006 af tidligere ejer. Det er tale om en strøgulvkonstruktion med varme i gulv. Flere steder på 1. sal gynger gulvet ved belastning. Gulvet knirker meget i alle rum. Gulvet ligger på lægter eller regler hvor der er udkåret til varmeslanger i øverste del. Så varme slanger ligger helt op mod spånplader. Det er gulvvarme i værelse, stue, alrum og køkken. De steder, hvor der er muligt at kigge ned i gulvkonstruktion med kamera, ses varmeslanger ligge i tilskårne huller, og fæstet med søm over hul, så de ligger 'fast' i lægter/reglar. Der er lagt et 22 mm spånpladegulv på strøerne. Ovenpå spånplader er der fullimet et 14-15 mm parketgulv. Det er brugt parketlim til fuldlimning af parketgulv. Parketstave er løsnet fra undergulv, og der ses store revner mellem parketstave, både side og endesamlinger. Parketstave kan fjernes uden brug af værktøj. Gulvet har også skævheder. På spånplader måles der mellem 75-80 cm c/c mellem strøer, men kan ikke dokumentere den eksakte afstand mellem strøer, da parketgulv og undergulv stadig ligger på gulvet. Det kan også være at der er klodset op mellem gamle det gamle bjælkelag, og der kun er skruet i de nye strøer'.

Skadebegrebet

Dertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygnin-gernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Der er tale om et gulv, som er lagt i 2005-06. Taksatoren vurderer at der er for langt mellem strø-er, og dermed er styrken og stivheden ikke optimal. Varmeslanger er skåret ind i strøer under spånplader, og taksatoren vurderer, at det ikke er optimalt, men ikke ulovligt. Pga. varme fra gulvvarme knækker parketlimet og parket stave løsner sig. Hertil er der meget knirken i gulvet, hvilket også skyldes skævheder i undergulvet.

På trods af ovennævnte iagttagelsen af taksatoren, er der nu 15-16 år efter gulvet er lagt ikke tale om alvorlige skader på gulvet og taksatoren vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for svigt af undergulv. Set i forhold til, at der er tale om en ejendom fra 1934, hvor der er lagt et gulv i 2005-

06 er det vores opfattelse, at den omstændighed, at gulvet knirker og gynger flere steder, ikke er et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Vi fastholder derfor, at forholdet ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Oplysningerne i tilstandsrapporten

Det skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med bygningsgennemgangen i punktet 10 med karakteren grå bemærket følgende:

Gulvene har mindre skævheder og ujævnheder.

Den bygningssagkyndige har således beskrevet forholdet med en generel bemærkning, at der er tale om skævheder og ujævnheder.

At der er konstateret eftergivenhed og knirkende gulve stemmer overens med oplysningerne i tilstandsrapporten. Når klager derfor efter vores opfattelse, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning dækker forsikringen heller ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 5B.

Kendskab til knirkende gulve før købet

Det skal bemærkes, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5E, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.

Der er tale om den samme gulvkonstruktion, som har eksisteret siden 2005-06, og det er taksatorens vurdering, at gulvet formentlig har knirket på samme måde nu, som da klager, besigtigede ejendommen før beslutningen om købet af ejendommen.

At klager allerede før beslutningen om købet af ejendommen havde kendskab til skaden dokumenteres efter vores opfattelse ved, klager i anmeldelsen den 15. marts 2022 samt i opfølgende mail fra den 16. marts oplyste følgende (**bilag C og D**):

- Vi kunne også konstatere ved købet, at gulvet knirkede en lille smule. Narrativet fra sælgeren og især ejendomsmægler var, at parket skulle lægges om. Det kan vi godt leve med, tænkte vi.
- Vi har gået og troet, som vi fik at vide fra ejendomsmægler og sælger, at larmen og gytgen ville løses ved at bare lægge parketstavene om. De fleste af disse sidder totalt løst, og kan bare løftes med hånden.

Klager har derfor været bekendt med, at gulvet knirkede i forbindelse med købet af ejendommen, da han direkte nævnte dette i anmeldelsen og i øvrigt efterfølgende oplyste, at han havde forespurgt såvel sælgeren som ejendomsmægleren om hvorledes larmen og gyngen kunne løses. At den konstaterede knirken har vist sig ikke at kunne løses ved, at klager lagde parketstavene om må betragtes som bristede forudsætninger, som der ikke er mulighed for at få dækket over en ejerskifteforsikring.

Når klager har haft kendskab til det knirkende gulv og gyngen før tegningen af forsikringen, dækker vi ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 5E.

Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer

Det skal bemærkes, at følgende fremgår i bilag 3 til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom vedr. 'Gulvkonstruktion og gulve' Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettiget:

- Lokale lunger og mindre skævheder på gulve
- Knirkende gulve

At der er anmeldt knirkende gulve og eftergivenhed udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. denne bekendtgørelse og det anmeldte forhold er heller ikke af denne grund dækket af forsikringen.

2. Gulvvarme

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at gulvet ligger på lægter, hvor der er udsåret til varmeslanger i den øverste del.

Klager har i sin klage fra den 19. maj 2022 gjort gældende, at det kun er et spørgsmål om tid, før der går hul i varmeslangerne.

Taksatoren vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for skade, som følge af placeringen af varmeslangerne, særligt, da der ikke er sket nogen former for brud på slangerne siden etableringen af gulvet i 2005-06.

Vi fastholder derfor, at placeringen af varmeslangerne ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af kendelsen 49.155 som **bilag I**. I kendelsen udtalte ankenævnet, at den omstændighed, at gulvene gyngede, ikke var usædvanligt i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1940'erne.

I sagen 92363 (**bilag J**) havde klager anmeldt et eftergivende gulv, hvor der var tale om revnedannelser imellem gulvbrædderne. Ankenævnet udtalte bl.a., at den såvel de gyngende gulvarealer som revnedannelserne imellem gulvbrædderne efter nævnets opfattelse ikke havde et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed måtte anses for nævneværdigt nedsat.

Endelig havde selskabet i sagen 65740 (**bilag K**) bl.a. gjort gældende, at knirkende gulve ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket nævnet gav selskabet medhold i.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, er anmærket i tilstandsrapporten og da klager i øvrigt har haft kendskab til forholdet før beslutningen om købet af ejendommen."

Klageren har i brev af 23/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"1. Opdateringer i sagen

Efter Frida Forsikringshøringssvar har vi i mellemtiden taget kontakt til en uvildig byggesagkyndig, som har været ude og besigtige lejligheden og vores skade samt udarbejdet en byggeteknisk gennemgang. Denne byggetekniske gennemgang er vedhæftet som bilag L.

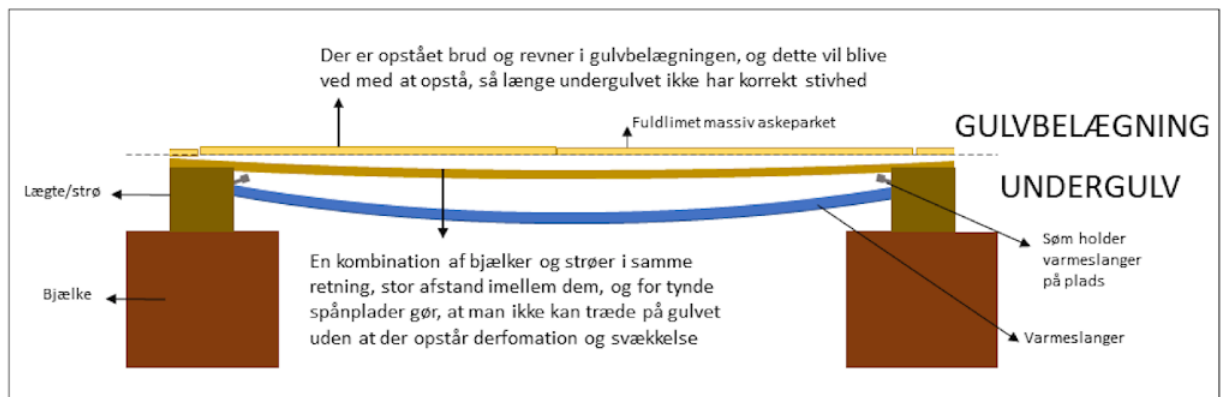
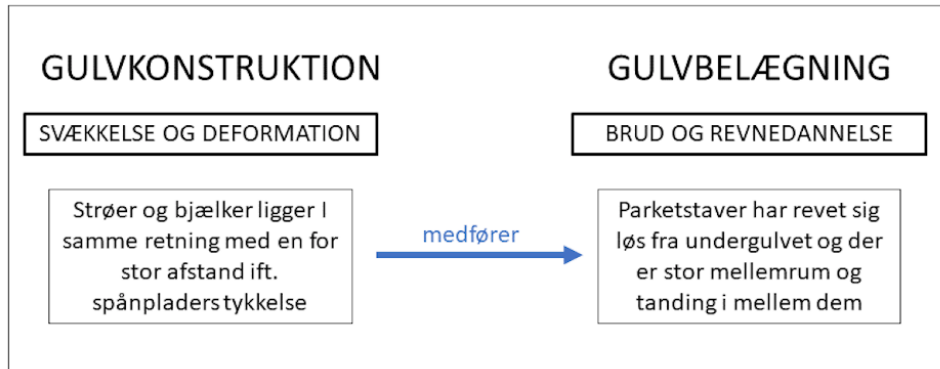
Den byggesagkyndige bekræfter vores antagelse om skaden og dens omfang, der omfattes af brud (løsnede parketstave), revnedannelse (mellem de løstliggende parketstave) og deformation (nedbøjning i gulvet) samt den uhensigtsmæssige konstruktion af gulvvarmen og dens stærkt nedsatte og ineffektive funktion.

Den uvildige byggesagkyndige konstaterer, at gulvets funktion ikke længere er til stede, og vurderer, at vores anmeldte forhold er dækningsberettiget.

Ydermere, er vi blevet endnu klogere på skadens omfang, da den byggesagkyndige har gjort os opmærksomme på, at strøerne i undergulvkonstruktionen ligger i samme retning som bjælkelaget, hvilket i kombination med en alt for stor afstand mellem disse samt tynde spånplader bevirker, at man ikke kan betrede gulvet, uden at der opstår deformation og svækkelse. Det betyder, at gulvkonstruktionen ikke er tjenlig som undergulv til den gulvbelægning, ejendommen er købt med.

En udbedring af denne skade vil uundgåeligt kræve at undergulvkonstruktionen opbrydes og udføres på korrekt vis, at gulvvarmerør må optages og etageadskillelsen isoleres og derefter lægges i spor til gulvvarmen i undergulvet, at strøerne lægges på tværs af bjælkelaget (hvorved stivhed og statik opnås), samt at det fuldlimede parketgulv lægges med brug af korrekt lim, som er beregnet til gulvvarme. Det er ikke tilstrækkeligt blot at skifte gulvbelægningen alene, da skader som brud (løsnede parketstave), deformation (nedbøjning) og revnedannelse (mellem de løstliggende parketstave) uvægerligt vil ske igen på sigt i og med, at skaden kun kan afværges ved en udbedring af den ukorrekte gulvkonstruktion.

For at specificere skaden, har vi lavet to diagrammer, der illustrerer skadens omfang og dens konsekvenser:



2. Kommentarer til Frida Forsikrings høringssvar:

Sagsfremstilling:

Fridas fremstilling af sagen er tæt på at være fyldestgørende, dog mangler nogle punkter i forløbet, som vi gerne vil tilføje.

1) ... Det der blev sendt af klagerne til Frida Forsikring d. 9. Maj 2022 var en henvendelse til skadesafdelingen med et udkast til en klage om Fridas afgørelse (bilag M). Vi bad venligt om svar inden for en uge, hvorefter Frida hverken kvitterer for modtagelse af mailen eller vender tilbage på vores henvendelse med udkast til en klage. Først 10 dage efter vores henvendelse til Frida, hvor de aldrig svarer tilbage, sender vi d. 19. maj 2022 en formel klage (bilag G) til Fridas kvalitetsafdeling.

2) I Frida Forsikrings høringssvar på side 3 under afsnittet: 'Oplysningerne i tilstandsrapporten', henviser Frida Forsikring til en skade i punktet 10 med karakteren grå (bilag B). Dette er ikke den rigtige tilstandsrapport. De henviser her til tilstandsrapporten udarbejdet for fællesarealerne i vores ejendom. For den korrekte anførelse af skaden i trægulvet henviser vi til tilstandsrapporten over beboelsesarealerne i vores ejendom (se bilag N punkt 2 side 11).

Fridas opfattelse af sagen

1. Knirkende gulv

Som anført i bilag G side 3 samt bilag M er vores anmeldte skade IKKE det knirkende gulv. Den skade, vi anmelder, er den nedsatte brugbarhed af gulvet som bygningsdel, der medfører et værditab på vores bolig, herunder brud (løsnede parketstave), revnedannelse (mellem de løstliggende

parketstave) og deformation (nedbøjning i gulvet) samt den uhensigtsmæssige konstruktion af gulvvarmen og dens stærkt nedsatte og ineffektive funktion.

...

Skadebegrebet

Forsikringens taksator påstår gentagende gange, at gulvet er lagt i 2005-2006. Vi undrer os over, hvor har han disse oplysninger fra, da det ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Oplysninger om renovering af gulv og undergulv må altså siges at være blevet tilbageholdt fra os, og vi har ikke haft nogen som helst mulighed til at vide dette ved købet af vores lejlighed.

I vores Bilag M beskrives det, at spånpladerne i undergulvskonstruktionen er produceret i 2006, da disse er stemplet med det nævnte årstal. Det vil sige, at gulvet ikke nødvendigvis er lagt i 2006, men principielt kunne være lagt flere år senere. Der er derfor ikke evidens for, at Fridas påstande relateret til gulvets levetid er valide.

Oplysninger i tilstandsrapporten

I tilstandsrapporten (bilag N) har den bygningsagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen i punkt 2 med karakteren grå bemærket følgende om trægulvet generelt:

'Gulvene har mindre skævheder og ujævnheder'.

En grå skade er ifølge Sikkerhedsstyrelsen karakteriseret som en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

I den byggetekniske gennemgang s. 7 (bilag L) beskrives punktet om gulvet i tilstandsrapporten således:

'I tilstandsrapporten er nævnt, at gulvet har mindre skævheder og ujævnheder. Det er ikke nævnt, at alle parketstavene er løsnet og at gulvets og gulvvarmens funktion er stærkt nedsat. Punktet om gulvet i tilstandsrapporten ses derfor som klart forkert beskrevet'.

Som Frida Forsikring selv beskriver i deres høringssvar, fremgår det af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi mener derfor at have påvist, at der i dette tilfælde ikke blot er tale om 'bristede forudsætninger', som Frida Forsikring benævner det, men at beskrivelsen af trægulvet i tilstandsrapporten er misvisende og klart ufyldstgørende, således at vi ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved købet af lejligheden.

Hele ideen med forsikringsordningen og den visuelle besigtigelse er, at køber/sælger skal kunne forhandle og prissætte ejendommen ud fra de fysiske/faktiske forhold, der oplyses – underforstået at resten (den usynlige del) forudsættes at være i orden eller være forsikringsdækket. Formålet med tilstandsrapporten må nødvendigvis være at oplyse køberen om en ejendoms tilstand samt om kvaliteten og tilstanden af den bolig, som køberen ønsker at købe. Dermed skal tilstandsrapporten altså give køberen en ide om, hvad det er, han/hun køber, så der ikke opstår overraskelser over fejl og mangler, når boligen er købt. Det fremgår intetsteds af tilstandsrapporten, at gulvkonstruktionen og/eller udførelsen heraf er behæftet med fejl, mangler eller skader - gulvkonstruktio-

onen er overhovedet ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ydermere, mener vi ikke, at vi under nogen omstændigheder skulle have haft noget incitament til at undersøge selve gulvets konstruktion, idet der intet er i tilstandsrapporten, der tilsiger en sådan undersøgelse.

Kendskab til knirkende gulve før købet

Endnu engang vil vi gerne gøre opmærksom på, at det ikke er det knirkende gulv, vi anmelder som værende en skade.

Dernæst vil vi gerne specificere vores forløb omkring oplevelsen af det knirkende gulv henholdsvis inden og efter købet af ejendommen, da Frida Forsikring fremlægger det ukorrekt. Da vi besøgte ejendommen før beslutningen om købet, kunne vi konstatere, at gulvet i stuen knirkede en smule, hvilket hverken generede os eller kom bag på os, da vi med fuld tillid til tilstandsrapporten troede, at forholdet var relateret til den mindre alvorlige skade i trægulvet generelt: 'mindre skævheder og ujævnheder' markeret med grå.

Det er først efter købet og aftaleindgåelsen med Frida Forsikring, at vi blev bekendte med, hvor voldsomt gulvet reelt knirker og gynger. Da vi erkendte dette, kontaktede vi ejendomsmægleren, der så forhørte sig ad hos sælgeren omkring gulvet. Vi fik efterhånden at vide telefonisk, at det blot var parketstavnene, altså udelukkende gulvbelægningen, som skulle lægges om, hvis vi gerne ville af med knirken og gyngen i gulvet.

Med de to sætninger fra vores mailkorrespondance med Frida Forsikring fra henholdsvis d. 15. og 16. marts 2022, hentyder Frida Forsikring at vi skulle have været bekendte med det knirkende gulv og gyngen før tegningen af forsikringen. Man kan ikke sprogligt konkludere ud fra de to sætninger, som Frida har uddraget fra vores mailkorrespondance, at vi skulle have haft kendskab til gyngen og eftergivenhed i gulvet eller at vi skulle have haft kontaktet ejendomsmægler om løsninger til knirken og gyngen før købet af ejendommen. Dette er altså ikke korrekt antaget af Frida Forsikring.

Vi underskrev købsaftalen (bilag O) d. 8. februar 2021 med overtagelse d. 1. april 2021. Det er først ved overtagelsen, at vi er blevet bekendte med, hvor voldsomt gulvet reelt knirker og gynger, og det var i denne forbindelse, at vi kontaktede ejendomsmægleren. Med andre ord, har vi altså ikke haft kendskab til den voldsomme knirken og gyngen i gulvet før købet, og ligeledes har vi, som nævnt i tidligere afsnit, ikke haft kendskab til den anmeldte skade.

Vi opfordrer Frida Forsikring til at løfte bevisbyrden for, at vi købte ejendommen velvidende om den gulvskade, vi anmelder.

Afslutningsvist, vil vi i dette mærkværdige punkt gerne fremhæve, at Frida Forsikring på den ene side benægter, at de anmeldte forhold overhovedet opfylder skadesbegrebet, men samtidig omtaler og anerkender det som værende en skade ved at prøve at bevise, at vi kendte til skaden før køb af boligen ... Dette anser vi som en tvetydig og modstridende argumentationsform. Enten benægter man det som værende en skade, eller anerkender man det.

Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer

Endnu engang vil vi gøre opmærksom på, at det hverken er de mindre skævheder og ujævnheder eller det knirkende gulv, vi anmelder som værende en skade.

2. Gulvvarme

Taksatoren sendt af Frida Forsikring vurderer, at: 'Der ikke er nærliggende risiko for skade, som følge af placeringen af varmeslangerne, særligt, da der ikke er sket nogen former for brud på slangerne siden etableringen af gulvet i 2005-06', og fastholder, at placeringen af varmeslangerne ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Igen må vi pointere, at det ikke vides med sikkerhed, hvornår gulvet er etableret.

Den uvildige byggesagkyndige har i den byggetekniske gennemgang (bilag L) beskrevet gulvvarmen i klar modstrid med den af Frida Forsikrings udsendte taksators vurderinger:

'Her ses gennem det lille hul i undergulvet, at et søm er bøjet omkring gulvvarmerør, hvilket ikke er korrekt konstruktion, da sømmet kan give friktion mod røret og med tiden resultere i utæthed.'

'Gulvvarmekonstruktionen er uden isolering under varmeslangerne, hvorfor underboen får 'loft-varme' og ejerne af denne lejlighed får en alt for dårlig udnyttelse af fjernvarmen'.

'Samtidig er gulvvarmefunktionen stærkt nedsat. Det vurderes, at mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1 nr. 2 litra b gør, at den højst uhensigtsmæssige konstruktion af gulvvarmen er en dækningsberettiget del af skaden.'

Ligeledes, udtaler vores tømrer (bilag P) d. 7. april 2022 om konstruktionen og varmeslangernes placering: 'Dette er et stort problem (risikofaktor) at slangerne bliver gnavet i af både skarpe kanter fra de udskårne hakker og de firkantede søm. Dette må på sigt forventes at medføre vandskade da gulvene arbejder meget når man går på det'.

Vi har altså to fagpersoner, en uvildig byggesagkyndig og en tømrer, som bekræfter os i, at gulvvarmen er uhensigtsmæssig og med nærliggende risiko for skade med tiden.

Ankenævnspraksis

Frida Forsikring har vedlagt tre kendelser fra Ankenævnet for forsikring, som de mener er sammenlignelige med problemstillingen i vores sag. Vi vil gerne forklare, hvorfor vi ikke synes, at de fundne kendelser kan sammenlignes med denne sag.

49155 (Bilag I):

I denne sag er den anmeldte skade gyngen og knirken i gulvet, hvilket i øvrigt er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Denne kendelse adskiller sig fra vores ved, at vores anmeldte skade drejer sig om, at gulvkonstruktionen ikke er tjenligt som undergulv til den gulvbelægning, der findes i ejendommen grundet deformation og svækkelse. Brud og revnedannelse i gulvbelægningen i vores ejendom vil uvægerligt opstå igen og igen medmindre, der tages hånd om gulvkonstruktionen.

92363 (Bilag J):

I denne kendelse finder nævnet, at bygningens værdi eller brugbarhed ikke er markant nedsat grundet de anmeldte forhold som lokal revnedannelse og eftergivenhed. Udover dette finder nævnet, at klageren ikke har løftet bevisbyrden nok. Denne kendelse afviger fra vores klage ved, at vi oplever brud og revnedannelse i gulvbelægningen alle steder, hvor den gulvkonstruktion, som vi aldrig kunne have vist der fandtes ved købet, er til stede. Den anmeldte skade er omfattet af hele stueetagen (undtagen for badeværelset), hvor gulvkonstruktionen svækkes og deforme-

res, og dette forhold skønner vi nedsætter vores ejendoms værdi markant. I øvrigt, opfatter vi også, at vi bidrager med at løfte en konsistent bevisbyrde.

65740 (Bilag K):

I denne kendelse er grundlaget for afvisning, at køberne kendte til det anmeldte forhold før boligkøbet. Da det ikke gælder i vores tilfælde, er det ikke berettiget at sammenligne med. Desuden har klageren her anmeldt et knirkende gulv, og det gør vi ikke. Vi har beklaget os over et knirkende gulv, men vi anmelder de forhold, som har som resultat i et knirkende gulv, blandt andre konsekvenser såsom brud, revnedannelse, hvilket har sin oprindelse i gulvkonstruktionens deformation og eftergivenhed.

3. Ankenævnspraksis:

Vi har vedlagt en række kendelser, som vi finder sammenlignelige med sagen:

77506 (bilag Q):

I denne kendelse vedrører tvisten for nævnet, hvorvidt selskabet skal yde forsikringsdækning for mangler ved den underliggende gulvkonstruktion, hvor nævnet fandt, at udbedring af gulvkonstruktionen er dækningsberettiget, da der efter nævnets opfattelse ikke er givet køberne sådanne oplysninger, at de har haft mulighed for at vurdere årsag og risiko anderledes, end de har gjort.

88451 (bilag R):

I denne kendelse har forsikringstageren anmeldt en skade ved parketgulv i stuen, hvilket Frida Forsikring anviser til ikke udgør en skade i forsikringens forstand. Selskabet har endvidere henvist til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Nævnet finder, at det forhold at gulvet ikke har det nødvendige underlag og derfor går i stykker, nedsætter bygningens brugbarhed og værdi nævneværdigt, og at forholdet derfor udgør en skade i forsikringens forstand. Samtidig finder nævnet, at klageren ikke på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage det anmeldte forholds karakter, omfang og betydning i betragtning, hvorfor selskabet ikke er berettiget til at afvise dækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten.

90648 (bilag S):

Denne kendelse viser et tilfælde, hvor Frida Forsikring (i sin tidligere konkursramte afskygning), har anerkendt eftergivenhed på gulv som resultat af for stor afstand mellem strøer som værende en skade. I denne sag er gulvkonstruktionen ikke kun eftergivende (deformation og svækkelse), men netop dette forhold umuliggør at etablere parketgulvbelægning på den ukorrekte undergulvkonstruktion.

Samtidig fremhæver kendelsen det forhold, at hvis en undergulvkonstruktion er mangelfuld, ikke er håndværksmæssigt korrekt udført eller ikke er funktionsdygtig, vil alle fremtidige/potentielle ændringer/udskiftninger af udelukkende gulvbelægninger være ligegyldige. Den samme skade: brud (løsnede parketstave), deformation (nedbøjning) og revnedannelse (mellem de løstliggende parketstave) vil nødvendigvis altid ske igen på sigt i og med, at det kræver en udbedring af den for store afstand mellem strøer.

91019 (bilag T):

I denne kendelse har nævnet fundet, at forsikringsselskabet skal anerkende en gulvkonstruktion, der ikke er tjenlig som undergulv, som en skade.

95647 (bilag U):

I denne kendelse har nævnet fundet, at selskabet skal anerkende at dække en udbedring af gulvet således, at gulvet har en tilstrækkelig stivhed til flisebelægning. I vores verserende sag er der ikke tale om fliser, men princippet om at undergulvet skal være tilstrækkeligt afstivet og stabilt til at bære den givne gulvbelægning. I øvrigt har flisegulv og et fuldlimet parketgulv mange ligheder ift. undergulvkonstruktionens krav.

4. Opdaterede ønsker fra forsikringstageren

Forsikringstagerne ønsker følgende:

- At Frida Forsikring dækker for de nødvendige udbedringer af skaden som beskrevet af den uvildige byggesagkyndige (herunder gulvbelægning og gulvkonstruktion)
- At Frida Forsikring betaler for den uvildige byggesagkyndige (se fakturaen, bilag V)
- At vi selv kan vælge tømrer/håndværker til at udføre udbedringerne
- At Frida Forsikring genhuser os, når udbedringen finder sted."

Selskabet har i brev af 5/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"1. Knirkende gulv

Klager har indhentet et notat fra sin rådgiver fra den 6. juli 2022.

Det fremgår af rapporten, at rådgiveren kan flytte stavene uden brug af værktøj i større områder.

I den forbindelse vurderer rådgiveren, at årsagen er følgende:

Parketgulvet er udført som fuldlimet gulv, men limen har sluppet overalt på gulvet. Det må formodes, at der er brugt en lim, som ikke er beregnet til gulv med gulvvarme. Hvis der er brugt forkert en lim, så kan dette medvirke til stavenes fastholdelse.

Som vi tidligere har bemærket i vores høringssvar fra den 28. juni 2022, finder vi ikke, at den omstændighed, at parketstavene er løse, ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke risiko for gennemtrængning eller lign. og det anmeldte forhold er derfor fortsat ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Hertil skal vi oplyse, at rapporten fra klagers rådgiver er forevist taksatoren. Han oplyser, at det vil være muligt at lime stavene på ny. I den forbindelse bemærker han, at underlaget skal slibes og primes inden man så lægger nye stave ned. Hvis man har en hel flade, kan det selvsagt blive lagt ned og limet nye lameller eller gulv, hvis forarbejdet er som det skal være. Også selv om gulvet gynger.

Som beskrevet i vores høringssvar fra den 28. juni 2022, har klager forud for købet af ejendom planlagt at lægge parketstavene om. Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold heller ikke er dækket jf. vilkårenes pkt. 5E, da klager forud for købet havde kendskab til, at gulvet knirkede og i øvrigt har planlagt at lægge gulvet om.

Med hensyn til den omstændighed, at klagers rådgiver har målt en lægteafstand på 1 meter, oplyser taksatoren, at inde på værelse hvor gulvet var taget op, kunne han måle en afstand på 75-80 cm c/c. mellem strøer/bjælker. Noget der var helt almindeligt den gang huset var opført.

I den forbindelse oplyser taksatoren, at der nu enkelte steder er målt op 1 meter er en smule mere, men der var ved besigtigelsen ikke tale om mere gyngen af gulvet, end hvad man kan forvente, når der er tale om en ejendom opført i 1934.

Med hensyn til klagers rådgivers kommentarer til gulvvarmen fastholder vi, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade samt at gulvvarmen ikke er beregnet til at varme ejendommen op og forholdet er derfor fortsat ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B."

Klageren har fremsendt brev af 4/9 2022 og af 6/9 2022 med yderligere bemærkninger.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport 8/1 2021, købsaftale af 8/2 2021, klagerens anmeldelse af 15/3 2022, klagerens e-mail til selskabet af 16/3 2022, selskabets taksators rapport over besigtigelse den 28/3 2022, selskabets afgørelse af 4/5 2022, vurdering fra tømrer af 7/4 2022 indhentet af klageren, klagerens brev til selskabet af 9/5 2022, klagerens klage til selskabet af 19/5 2022, selskabets fastholdelse af 25/5 2022, byggeteknisk gennemgang af 6/7 2022 indhentet af klageren, faktura for byggeteknisk gennemgang af 7/4 2022, fotos af ejendommen, police af 5/2 2021 og forsikringsbetingelser nr. E33 af 2/10 2020. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 15/3 2022 fremgår bl.a.:

"Da vi købte ejendommen ... kunne vi konstatere, som også står på rapporten, at gulvet havde nogle små ujævnheder i vores parket trægulv. Vi kunne også konstatere ved købet, at gulvet knirkede en lille smule. Narrativet fra sælgeren og især ejendomsmægler var, at parket skulle lægges om. Det kan vi godt leve med, tænkte vi.

Men det er sådan at efter en sommer og en vinter i huset er knirken blevet oplevet utroligt voldsom, og vi er gået i gang med at lave en prøve i et enkelt værelse, hvor vi har pillet alle parketstaverne op.

Det er til vores overraskelse, at gulvet stadigvæk knirker, dvs. at knirken kommer fra de underliggende spånplader, som ikke er lagt på korrekt vis. Det er også sådan, at vi kan efter at have fået lejligheden at kende, at gulvet er mange steder ikke dimensioneret korrekt, da afhængigt af hvor man træder, kan en OK voldsomt rysten mærkes forskellige steder.

Alt dette er overhovedet ikke noget som står nævnt i tilstandsrapporten. Jeg vil gerne spørge, hvordan vi står stillede?"

Af klagerens e-mail til selskabet af 16/3 2022 fremgår bl.a.:

"Jeg har lige sendt denne video til en håndværker, og han siger, at skaden er så stor, at I vil alligevel skulle sende egen taksator, så jeg behøver ikke at vente på ham. Vedhæftet finder I nogle billeder, men skaden er stort set til stede i hele vores 1e etage undtaget for badeværelset. Plantegningen kan ses i salgsopstillingen.

Vedhæftet er nogle billeder. Vi har gået og troet, som vi fik at vide fra ejendomsmægler og sælger, at larmen og gyngen ville løses ved at bare lægge parketstavene om. De fleste af disse sidder totalt løst, og kan bare løftes med hånden:

...

- Årsagen til skaden er ifølge den håndværker vi har talt med 'sjusket konstruktion'. Den blev konstateret i mindre grad lige efter købet, og så et par måneder efter også i takt med af at vi fik besøg og blev opmærksom på dette. Men igen, vi gik med tanker om at skifte stavene og så skulle det bare være det. Det er det så ikke åbenbart.

- Vi kender ikke det præcise årstal for bygning af gulvet, men spånpladerne under parket er produceret i 2006."

Af selskabets taksators rapport over besigtigelse den 28/3 2022 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: Fejlkonstruktion-gulvet er mange steder ikke dimensioneret korrekt, da afhængigt af hvor man træder, kan en OK voldsomt rysten mærkes forskellige steder.

Beskrivelse: Gulv på 1 sal er skiftet/ lavet i 2005-2006 af tidligere ejer. Strøgulvkonstruktion med varme i gulv.

Flere steder på 1 sal gynger gulvet ved belastning. Gulvet knirker meget. Det er i alle rum.

Gulvet ligger på lægter eller reglar hvor der er udsåret til varmeslanger i øverste del. Så varme slanger ligger helt op mod spånplader. Det er varme i værelse, stue, alrum og køkken.

De steder der er muligt at kigge ned i gulvkonstruktion med kamera, ses varmeslanger ligge i tilskårne huller, og fæstet med søm over hul, så de ligger 'fast' i lægter/ reglar.

Der er lagt et 22 mm spånpladegulv på strøerne. Ovenpå spånplader er der fullimet et 14-15 mm parketgulv. Det er brugt parketlim til fuldlimning af parketgulv. Parketstave er løsnet fra undergulv,

og der ses store revner mellem parketstave, Både side- og endesamlinger.

Parketstave kan fjernes uden brug af værktøjer.

Gulvet har også skævheder.

På spånplader måles der mellem 75-80 cm c/c mellem strøer, men kan ikke dokumentere den eksakte afstand mellem strøer, da parketgulv og undergulv stadig ligger på gulvet.

Det kan også være at der er klodset op mellem gamle det gamle bjælkelag, og der kun er skruet i de nye strøer.

...

4. Årsag til skade

Grundet varmeslanger under spånpladegulv, slipper parketstave spånplader, da parketlim tørrer op og knækker. Dermed åbninger og knirk mellem og i parketstave.

Mulig også for stor afstand mellem strøer, hvorfor gulvet gynger, og knirker.

5. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Den tidligere ejer har skiftet gulv i 2005-06. Det er lagt med nye strøer, om det er mellem det eks. bjælkelag eller ej vides ikke. Pt er det for langt mellem strøer, og dermed er styrken og stivheden ikke optimal. Det skal helst være 60 cm C/C mellem strøer, når der bruges 22 mm spånplader.

Varmeslanger er skåret ind i strøer under spånplader, det er ikke optimalt, men ikke **ulovligt**. Pga. varme fra gulvvarme knækker parketlimet og parket stave løsner. Dermed også meget knirk i gulv, men også grundet skævheder på undergulv.

Der er ikke nogen skader, andet som åbningen i side og ende samlinger af parketstave. Gulvet gynger, men ikke brud eller revner i spånplader. Det har ligget 15-16 år og den tidligere ejer var rullestol bruger. Så det har holdt ved den belastning. Så vil ikke tro det er nærliggende risiko for svigt af undergulv.

Ft har selv taget parketstave op i værelse, og det kunne gøres med håndkraft, mener ikke de stave var løse.

Da der ikke er lavet en totalrenovering af gulvkonstruktion/etageskiller er det ikke krav til BR 95 el 98 der skal bruges. Men krav ved opførelsestidspunkt. Dog har FT en basis dækning.

FT udtaler følgende: Vi har gået og troet, som vi fik at vide fra ejendomsmægler og sælger, at lar-men og gyngen ville løses ved at bare lægge parketstavene om.

Så de har ikke vidst hvordan det har været bygget op, men at gyngen og knirken i gulvet har været ved overtagelse."

Af vurdering fra tømrer af 7/4 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Det er min mistanke at metoden til at få etableret gulvvarme er at man har brugt skillerumslæg-ter til strøer, rejst dem op så de står på den smalle led, for at skære hakker i disse til gulvvarme-slanger og efterfølgende slået et firkantet søm igennem hakket for at holde slangen nede. Dette er et stort problem (risikofaktor) at slangerne bliver gnavet i af både skarpe kanter fra de udskår-ne hakker og de firkantede søm. Dette må på sigt forventes at medføre vandskade da gulvene ar-bejder meget når man går på det.

Det er også min mistanke at disse lægter (gulvstrøer) ikke har ordentlig vedhæftning og at nogle af dem er ved at vælte eller man har på anden vis svækket bjælkelaget.

Man kan i hvert fald konstatere at gulvet knirker voldsomt og virker svag i konstruktion når man betræder dette.

Jeg mener, at løsningen på dette problem er at afmontere gulv, varmeslangerne, strøerne til man er nede ved det oprindelige bjælkelag som skal forstærkes, og så skal der monteres gulvspånpla-der med spor til varmeslangerne og til sidst det endelige gulv på.

...

... Tømrer & Smed."

Af byggeteknisk gennemgang af 6/7 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Inspektionsdato: 6/7-2022

...

... har i dag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen

Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig

Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog ejer

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse at gennemgå boligen og undersøge trægulvet i lejligheden for de konstruktioner som ejer har konstateret giver problemer med knirken, eftergivenhed, løse parketstave og manglende varme fra gulvvarmen i gulvet.

...

Observationer

Gulvet i stuerne (2 stuer en suite) og køkken har store mellemrum mellem parketstavene.

[Billede]

I spisestuen undersøges tanding mellem stavene og der måles tanding med målskiven på 3 -3,5 mm. Pludselig opdager undertegnede, at jeg kan flytte med stavene uden brug af værktøj. Staverne ligger løst på underlaget.

[Billede]

Udelukkende med fingrene løfter jeg en parketstav op og opdager, at alle parketstave i området kan flyttes frem og tilbage og løftes op.

[Billede]

Ved døren til kontoret ses, at stavene er lige til at optage - de ligger løst og har ingen vedhæftning til spånpladen underneden.

[Billede]

Gennem dette hul i spånpladen, som ft opdagede ved optagelsen af parket i kontor, ses, at der ligger gulvvarmeslanger (pex-rør) ca 10 cm under spånpladen.

[Billede]

Parketgulvet at udført som fuldlimet gulv, men limen har sluppet overalt på gulvet. Det må formodes, at der er brugt en lim, som ikke er beregnet til gulv med gulvvarme. Hvis der er brugt forkert lim, så kan dette indvirke på stavenes fastholdelse.

[Billede]

Afstanden mellem strøer (rækker af skruer) er her 1 meter. Denne afstand er alt for stor til et gulv som dette, da nedbøjningen bliver så stor, at stavene vil løsnes grundet den manglende statik/stivhed i undergulvet. En kombination af en mulig forkert lim og den store afstand mellem strøer bevirker, at stavene løsnes.

[Billede]

Her måles ned til toppen af en gulvvarmeslange.

Der er 10 cm.

[Billede]

Gennem hullet i undergulvet ses, at der ligger tre gulvvarmeslanger med blot 3-4 cm afstand horisontalt. Der ses indskudslér/sand nederst i etageadskillelsen og varmeslangerne ligger nærmere ler end gulvet ovenover. Dette må bevirke, at underboen har 'loftvarme' i sin lejlighed og at gulvvarmen i denne lejlighed er meget ineffektiv i forhold til fjernvarmevarmeforbruget.

[Billede]

Her ses gennem det lille hul i undergulvet, at et søm er bøjet omkring gulvvarmerør, hvilket ikke er korrekt konstruktion, da sømmet kan give friktion mod røret og med tiden resultere i utæthed.

[Billede]

Vi laver et hul $\varnothing 100$ mm i gulvet i kontoret, så konstruktionen kan undersøges nærmere.

[Billede]

Gennem hullet ses, at strøer er lagt ovenpå bjælkelaget og i samme retning som bjælkerne. Denne konstruktion er forkert da strøer skal ligge i modsatte retning af bjælkerne. Stabiliteten/stivheden af gulvet bliver langt mindre, end hvis strøer var lagt på tværs af bjælker og med en langt mindre afstand end de ca. 100 cm, som afstanden måles til.

[Billede]

Konklusion

Konstruktionen af gulvet er forkert og da der er ca. 1 m mellem støttelinjerne (strøer), så er det ikke underligt, at parketstavene ligger løst. Nedbøjningen mellem strøer/bjælker bliver alt for stor, hvorfor parketstavene naturligvis løsnes ved belastning af gulvet (gang på gulvet samt møbler). Hvis strøer var lagt korrekt på tværs af bjælker, kunne disse være lagt med f.eks. 40 cm afstand, hvilket havde givet en langt stivere konstruktion.

Gulvvarmekonstruktionen er uden isolering under varmeslangerne, hvorfor underboen får 'loftvarme' og ejerne af denne lejlighed får en alt for dårlig udnyttelse af fjernvarmen.

Den høje knirken er en konsekvens af den fejlagtige gulvkonstruktion og lydene kommer både fra de løse parketstave og fra friktion mellem spånplader på 22 mm og strøer/bjælker.

Gulvets funktion er ikke længere til stede, da parketstave tander, så man let snubler over dem. Samtidig er gulvvarmefunktionen stærkt nedsat. Det vurderes, at mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1 nr. 2 litra b gør, at den højst uhensigtsmæssige konstruktion af gulvvarmen er en dækningsberettiget del af skaden.

Idet forholdet bevirker, at lejlighedens værdi og brugbarhed er nedsat væsentligt grundet fejlkonstruktionerne, vurderes det, at skaden er i overensstemmelse med mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1 nr. 2 litra c. Der er således tale om både brud (løsede parketstave), deformation (nedbøjning) og revnedannelse (mellem de løstliggende parketstave). Af disse grunde vurderes det at skadebegrebet er opfyldt og at der her er tale om en dækningsberettiget skade.

I tilstandsrapporten er nævnt, at gulvet har mindre skævheder og ujævnheder. Det er ikke nævnt, at alle parketstavene er løsnet og at gulvets og gulvvarmens funktion er stærkt nedsat. Punktet om gulvet i tilstandsrapporten ses derfor som klart forkert beskrevet.

En udbedring af gulvet i rum med parket, så konstruktionen bliver korrekt udført, vil kræve opbrydning af parket, undergulv af spånplader, samt afmontering af strøer. Gulvvarmerør må optages og etageadskillelsen isoleres, så gulvvarmen i øverste lejlighed ikke virker mere som loftvarme i nederste lejlighed end som gulvvarme i øverste. Herefter må der lægges strøer, som ligger på tværs af bjælkelaget (hvorved stivhed og statik opnås), undergulv med spor til gulvvarme og endelig kan det fuldlime parketgulv lægges med brug af korrekt lim, som er beregnet til gulvvarme. Det er uvist, om de eksisterende parketstave kan genbruges men hvis ikke, så må nu massiv par-

ket af samme type lægges. Det må forventes, at det færdige gulv skal slibes og behandles, inden arbejdet er færdiggjort."

Af forsikringsbetingelser nr. E33 af 2/10 2020 fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

E 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 punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

F Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen.

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisko.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

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

F Forhold og nærliggende risiko for skader i en bygningsdel eller installation, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen, fx tillukkede lemme og placering af møbler over kryberumslemme.

...

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

...

M Forsikringstagers 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.

Sådanne forhold er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', se vilkårenes punkt 4 B.

...

8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

...

C. Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år."

Fotos af ejendommen er blevet forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1934. Klageren overtog ejendommen 1/4 2021 og anmeldte den 15/3 2022 forhold ved gulvkonstruktionen og senere forhold ved gulvvarmeinstallationen.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifter til de nødvendige udbedringer, som beskrevet af den byggesagkyndige i dennes notat af 6/7 2022, at selskabet dækker udgift til den byggesagkyndige, at klageren kan vælge hvilken håndværker, der skal udføre udbedringerne, samt at selskabet genhuser klageren, når udbedringen finder sted. Klageren har anført, at der er brud (løsnede parketstave), revnedannelse (mellem de løstliggende parketstave) og deformation

(nedbøjning i gulvet) af gulvet, at konstruktionen af gulvvarmen er uhensigtsmæssig, og at funktionen er stærkt nedsat og ineffektiv. Strøerne i undergulvkonstruktionen ligger i samme retning som bjælkelaget, hvilket i kombination med en alt for stor afstand mellem disse samt tynde spånplader bevirker, at man ikke kan betræde gulvet, uden at der opstår deformation og svækkelse. Det betyder, at gulvkonstruktionen ikke er tjenlig som undergulv til den gulvbelægning, som ejendommen er købt med. En udbedring af denne skade vil kræve, at undergulvkonstruktionen opbrydes og udføres på korrekt vis, at gulvvarmerør må optages og etageadskillelsen isoleres og derefter lægges i spor til gulvvarmen i undergulvet, at strøerne lægges på tværs af bjælkelaget (hvorved stivhed og statik opnås), samt at det fuldlimede parketgulv lægges med brug af korrekt lim, som er beregnet til gulvvarme. Klageren har også anført, at han først efter købet og aftaleindgåelsen med selskabet blev bekendt med, hvor voldsomt gulvet reelt gynge, at han først kontaktede ejendomsmægleren efter aftaleindgåelsen, der så forhørte sig hos sælgeren omkring gulvet, og først da fik at vide, at det blot var parketstavene, som skulle lægges om, hvis gytjen i gulvet skulle afhjælpes. I forhold til gulvvarmen har klageren anført, at der er nærliggende risiko for vandskade, da slangerne bliver gnavet i af både skarpe kanter fra de udskårne hakker og de firkantede søm.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at gulvets funktion, 15-16 år efter det er lagt, ikke påvirkes væsentligt af de forhold, som klageren har anført, at klageren i tilstandsrapporten med gråt hus var informeret om, at gulvet har mindre skævheder og ujævnheder og at han i anmeldelsen til selskabet har anført, at han i forbindelse med købet drøftede gulvenes tilstand med bl.a., sælger og ejendomsmægleren, hvor han fik indtryk af, at alene parketlaget af gulvet skulle lægges om. Hvad angår risikoen for at varmeslangerne bliver utætte som følge af friktion, da de er monteret uhensigtsmæssigt under gulvene, har selskabet anført, at risikoen ikke er nærliggende og henviser til, at rørene nu har ligget under gulvene i 15-16 år uden, der er indtruffet skader. For så vidt angår isoleringen under gulvvarmeslangerne, har selskabet anført, at der ikke er godtgjort isoleringsmangler af et omfang, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af klagerens anmeldelse af 15/3 2022 fremgår det, at "Da vi købte ejendommen ... kunne vi konstatere, som også står på rapporten, at gulvet havde nogle små ujævnheder i vores parket trægulv. Vi kunne også konstatere ved købet, at gulvet knirkede en lille smule. Narrativet fra sælgeren og især ejendomsmægler var, at parket skulle lægges om. Det kan vi godt leve med, tænkte vi".

Af klagerens e-mail til selskabet af 16/3 2022 fremgår det, at "Vi har gået og troet, som vi fik at vide fra ejendomsmægler og sælger, at larmen og gyngen ville løses ved at bare lægge parketstaverne om ... Men igen, vi gik med tanker om at skifte staverne og så skulle det bare være det. Det er det så ikke åbenbart. - Vi kender ikke det præcise årstal for bygning af gulvet, men spånpladerne under parket er produceret i 2006".

Af selskabets taksators rapport over besigtigelse den 28/3 2022 fremgår: "**4. Årsag til skade** Grundet varmeslanger under spånpladegulv, slipper parketstave spånplader, da parketlim tør-rer op og knækker. Dermed åbninger og knirk mellem og i parketstave. Mulig også for stor af-stand mellem strøer, hvorfor gulvet gynger, og knirker. **5. Afgørelse (førstehåndsvurdering)** Den tidligere ejer har skiftet gulv i 2005-06. Det er lagt med nye strøer, om det er mellem det eks. bjælkelag eller ej vides ikke. Pt er der for langt mellem strøer, og dermed er styrken og stivheden ikke optimal. Det skal helst være 60 cm C/C mellem strøer, når der bruges 22 mm spånplader. Varmeslanger er skåret ind i strøer under spånplader, det er ikke optimalt, men ikke ulovligt. Pga. varme fra gulvvarme knækker parketlimet og parket stave løsner. Dermed også meget knirk i gulv, men også grundet skævheder på undergulv. Der er ikke nogen skader, andet som åbningen i side og ende samlinger af parketstave. Gulvet gynger, men ikke brud eller revner i spånplader. Det har ligget 15-16 år og den tidligere ejer var rullestol bruger. Så det har holdt ved den belastning. Så vil ikke tro det er nærliggende risiko for svigt af undergulv ... FT udtaler følgende: Vi har gået og troet, som vi fik at vide fra ejendomsmægler og sælger, at lar-men og gyngen ville løses ved at bare lægge parketstaverne om. Så de har ikke vidst hvordan det har været bygget op, men at gyngen og knirken i gulvet har været ved overtagelse".

Af vurdering fra tømrer af 7/4 2022 indhentet af klageren fremgår det, at "Det er min mistanke at metoden til at få etableret gulvvarme er at man har brugt skillerumslægter til strøer, rejst dem op så de står på den smalle led, for at skære hakker i disse til gulvvarmeslanger og efterfølgende slået et firkantet søm igennem hakket for at holde slangen nede. Dette er et stort problem (risikofaktor) at slagene bliver gnavet i af både skarpe kanter fra de udskårne hakker og de firkantede søm. Dette må på sigt forventes at medføre vandskade da gulvene arbejder meget når man går på det. Det er også min mistanke at disse lægter (gulvstrøer) ikke har ordentlig vedhæftning og at nogle af dem er ved at vælte eller man har på anden vis svækket bjælkelaget. Man kan i hvert fald konstatere at gulvet knirker voldsomt og virker svag i konstruktion når man betræder dette. Jeg mener, at løsningen på dette problem er at afmontere gulv, varmeslangerne, strøerne til man er nede ved det oprindelige bjælkelag som skal forstærkes, og så skal der monteres gulvspånplader med spor til varmeslangerne og til sidst det endelige gulv på".

Af byggeteknisk gennemgang af 6/7 2022 indhentet af klageren fremgår det, at "Konstruktionen af gulvet er forkert og da der er ca. 1 m mellem støttelinjerne (strøer), så er det ikke underligt, at parketstavene ligger løst. Nedbøjningen mellem strøer/bjælker bliver alt for stor, hvorfor parketstavene naturligvis løsnes ved belastning af gulvet (gang på gulvet samt møbler). Hvis strøer var lagt korrekt på tværs af bjælker, kunne disse være lagt med f.eks. 40 cm afstand, hvilket havde givet en langt stivere konstruktion. Gulvvarmekonstruktionen er uden isolering under varmeslangerne, hvorfor underboen får 'loftvarme' og ejerne af denne lejlighed får en alt for dårlig udnyttelse af fjernvarmen ... Gulvets funktion er ikke længere til stede, da parketstave tander, så man let snubler over dem. Samtidig er gulvvarmefunktionen stærkt nedsat ... Der er således tale om både brud (løsnede parketstave), deformation (nedbøjning) og revnedannelse (mellem de løstliggende parketstave). Af disse grunde vurderes det at skadebegrebet er opfyldt og at der her er tale om en dækningsberettiget skade".

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at der er forhold ved gulvkonstruktionen

som er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at parketgulvet er lagt omkring 2006.

Nævnet har lagt vægt på, at klageren i e-mail af 16/3 2022 har oplyst om, at han ikke kendte det præcise årstal for gulvets udførelse, men at spånpladerne under parketgulvet er produceret i 2006.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator i rapport over besigtigelsen har anført, at den nye ejer havde skiftet gulvet i år 2005-06, samt at det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at sælgeren havde foretaget renovering af ejendommen i 2006.

Gulvvarmeslanger og isolering

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist forhold ved gulvvarmeslangerne eller isoleringen i etageadskillelsen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4B. Nævnet finder også, at klageren ikke har bevist, at varmeslangerne udgør en ulovlig VVS-installation, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4E. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at placeringen af varmeslangerne ikke udgør et ulovligt forhold.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for, at monteringen af varmeslangerne under gulvet forårsager, at slangerne bliver utætte.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at rørene er lagt i 2006 og at der ikke er konstateret utætheder. Den vurdering fra en tømrer, som klageren har indhentet, kan ikke føre til andet resultat.

Hvad angår manglende isoleringslag under gulvvarmen i etageadskillelsen har nævnet lagt vægt på, at der ikke er nærmere oplysninger om størrelsen af varmetabet til underboen, og at nævnet umiddelbart finder, at et muligt væsentligt nettovarmetab bør kunne reguleres med en varmfordelingsaftale med underboen.

Gulvkonstruktion

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at gulvkonstruktionen var fejlkonstrueret i en grad, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at bemærkningerne i tilstandsrapporten, hvor det med gråt hus var anført, at gulvet havde mindre skævheder og ujævnheder, er en klart forkert beskrivelse af de reelle forhold.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det bl.a. fremgår af den byggetekniske gennemgang af 6/7 2022, indhentet af klageren, at der i 2006 er lagt nye strøer langs bjælkelaget i etagedækket med en indbyrdes afstand på ca. 1 meter. Ifølge teknikeren er konstruktionen forkert, da strøerne burde være blevet lagt på tværs af bjælkelaget med f.eks. 40 cm. afstand, hvilket ville have modvirket at parketstavene løsnedes, da gulvet i så fald ikke ville have gynet ved alm. gang.

Nævnet finder, at selskabet i overensstemmelse med det som teknikeren har anført, skal dække opbrydning af undergulv af spånplader, afmontering af strøer, lægning af nye strøer, som ligger på tværs af bjælkelaget med 40 cm indbyrdes afstand og nyt undergulv med spor til gulvvarmeslangerne.

Hvad angår optagelse og nedlægning af parketgulvet med ny egnet lim finder nævnet, at klageren selv må afholde denne udgift, da klageren forud for overtagelsen af ejendommen var be-

kendt med reparationsbehovet af parketgulvet og idet skadens tilstedeværelse i den situation ikke fører til et tab for klageren.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren i anmeldelsen til selskabet har anført, at han forud for aftaleindgåelsen med selskabet var bekendt med, at gulvet gyngede og knirkede, og at han derfor planlagde at lægge parketgulvet, men ikke undergulvet, om.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren med gråt hus i tilstandsrapporten var informeret om, at gulvet havde mindre skævheder og ujævnheder.

Genhusning og håndværkervalg

Nævnet finder, at selskabet skal genbehandle klagerens genhusningskrav i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 8. C.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at selskabet ikke konkret har taget stilling til klagerens krav og herunder, om udbedringen f.eks. kan foregå etapevis, så det er muligt at bebo lejligheden.

Hvad angår håndværkervalg bemærker nævnet, at klageren frit kan vælge håndværkere. Nævnet bemærker videre, at selskabet er berettiget til at opgøre erstatningen i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og ikke er forpligtet til at betale mere end håndværkere valgt af selskabet kunne have udført reparationen for.

Udgifter til byggesagkyndig udtalelse

Nævnet finder efter sagens karakter og udfald, at selskabet skal dække udgifterne til den byggesagkyndige udtalelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

27.

98299

Selskabet, Domus Forsikring A/S, V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal dække udgifterne til den byggesagkyndige udtalelse med tillæg af renter. Selskabet skal desuden dække udgifterne til opbrydning af undergulv af spånplader, afmontering af strøer, lægning af nye strøer, som ligger på tværs af bjælkelaget med 40 cm indbyrdes afstand og nyt undergulv med spor til gulvvarmeslangerne.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand