

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. august 2023 blev i sag nr. 99704:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring.

I klageskema af 22/4 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"I forbindelse med indflytningen på ejendommen ... opdager vi som ny ejer, at gulvet i stuen gynger.

Vi tager straks kontakt til en tømrer for at finde ud af, hvad der er galt og hvad der kan gøres ved det. Tømrer kommer og kan straks konstatere, at samlingerne på de angivne steder, ikke ligger over en strø (billedmateriale er sendt til Alm. Brand). Samtidigt kan det konstateres, at de steder hvor gulvet ikke allerede var revnet/knækket, mange steder ligger i samme linje, og at de derfor på sigt også vil revne/knække - det vil kun være et spørgsmål om tid.

Skaden anmeldes til Alm. Brand, der sender taksator for besigtigelse. På trods af besigtigelse og en del billedmateriale m.v., afviser Alm. Brand skaden med begrundelsen at de ikke finder dokumentation for, at gulvet gyngede i en sådan grad, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at Alm. Brand anerkender at der er tale om en skade omfattet af ejerskifteforsikringen. At der er tale om en betydelig og væsentlig skade og fare for yderligere skade, hvis udbedring ikke var sket. Gulvets underlag var beskadiget i en sådan grad, at gulvet gyngede og dermed havde en væsentlig nedsat brugbarhed og værdi. Hvis skaden ikke var blevet udbedret var der også nærliggende risiko for yderligere skader. Så ved udbedringen har ejer sikret at dette kunne undgås.

Selskabet har i brev modtaget i nævnet den 9/5 2023 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klager købte ejendommen beliggende ..., opført i 2005, med overtagelsesdato den 1. juli 2022.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Alm. Brand. Betingelser og police fremlægges som bilag A.

Der var i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 6. maj 2022 (bilag B).

Salgsopstillingen for ejendommen er udarbejdet d. 18.05.2022 (bilag C).

Klager er utilfreds med, at vi har afvist at dække eftergivende gulve over ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling

Klager anmeldte (pr. tlf.) den 05. juli 2022 følgende (bilag D):

Gulve er eftergivende, hvilket opdages lige efter overtagelsen af ejendommen (01.07.2022), da de går på disse.

Om morgenen d. 06.07.2022, vender klager tilbage og oplyser at det drejer sig om alle gulve på 1. salen (undtagen badeværelset), samt at håndværker allerede har fjernet det defekte gulv, stabiliseret underlaget og påbegynder lægning af nyt gulv samme dag, da klager ikke kan vente yderligere (bilag E).

Senere samme dag (d. 06.07.2022), indsender klagers håndværker diverse billedokumentation af det anmeldte forhold samt en skrivelse, hvori håndværker bekræfter at udbedring af forholdet er foretaget (bilag F).

Af de fremsendte billeders filoplysninger, fremgår det at disse er taget i perioden 24.06.2022 – 04.07.2022, altså op til 12 dage før anmeldelse til selskabet samt op til ca. 1 uge før forsikringens ikrafttræden d. 01.07.2022 (bilag G).

Vores taksator besigtiger forholdet d. 08.07.2022, og udfærdiger herefter et skadebrev til klager (bilag H).

Ved besigtigelsen er hele gulvet taget op på 1. salen, hvorfor vores taksator, alene har mulighed for at besigtige undergulvet. Taksator oplyser at han enkelte steder kunne se at der var knæk på sporplader.

Taksator afviser forholdet, da han ud fra det han kunne se ved besigtigelsen, ikke kunne konstatere nogen eftergivenhed eller nævneværdig nedbøjning i konstruktionen. Han vurderer ligeledes at den samlede tilstand af sporpladerne, sagtens kan opfylde deres funktion med varmemfordelingsplader samt gulvvarmeslanger, under det oprindelige gulv.

Taksator gør ligeledes opmærksom på, at i og med at selve gulvbelægningen var fjernet, kunne han ikke vurdere nedbøjning samt eftergivenhed i den samlede konstruktion.

Dog vurderer han ikke ud fra besigtigelsen, at der før fjernelse af gulvbelægningen, har været forhold som opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne.

D. 19.07.2022, modtager vi først en indsigelse fra klager samt dennes håndværker, og senere samme dag også en indsigelse fra klagers advokat (bilag I).

Klagers håndværker anfører, at taksators vurdering ikke er korrekt, forholdet burde have været anmærket i tilstandsrapporten, samt det er tydeligt at se ud fra de indsendte billeder, at stavene på overgulvet er gået løse samt at gulvet har gynget meget og dermed medfører risiko for fremtidige skader.

D. 16.08.2022, indsendes en klage til vores klagefunktion med samme argumentation som ovenstående (bilag J).

D. 17.08.2022, vender vores taksator tilbage med et svar på den indsendte klage (bilag K). Taksator oplyser at han selvfølgelig er enig i at der var nogle sporplader der var knækket, hvilket også fremgår af billeddokumentationen på sagen, men at han ikke har vurderet, at den samlede gulvkonstruktion som den stod opført før overtagelsen af ejendommen, skulle have medført en sådan væsentlig nedsættelse af brugbarheden, at dette opfylder selve skadebegrebet. Ligeledes oplyser han, at de oprindelige sporplader ikke er blevet udskiftet, han kunne ikke konstatere eftergivenhed i bjælkelaget, samt der kunne ligeledes ikke konstateres eftergivenhed i soveværelset, hvor klagers håndværkere ikke havde eftermonteret OSBplader.

D. 16.09.2022, vender klagers advokat tilbage med en fastholdelse af deres klage, og beder om at denne videreformidles til den klageansvarlige (bilag L).

D. 23.09.2022, beder vores fagkonsulent om at modtage yderligere dokumentation, herunder bl.a. dokumentation, der kan påvise i hvilket omfang gulvet gyngede førend den øverste gulvbelægning er blevet fjernet (bilag M).

D. 04.10.2022, svarer klagers advokat bl.a. tilbage (bilag N), at de ikke har yderligere dokumentation af forholdene omkring gulvet, udover hvad der allerede er fremsendt. Der indsendes ligeledes en plantegning, hvori de anmeldte forholds placering er indtegnet (bilag O).

D. 06.10.2022, vender vores fagkonsulent tilbage med en konkret besvarelse af den indsendte klage (bilag P). Vores fagkonsulent meddeler, at der ud fra sagens oplysninger og dokumentation, ikke ses at være dokumentation for at gulvet (før den øverste gulvbelægning blev fjernet) gynge i en sådan grad at dette forhold i sig selv skulle opfylde selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne. Det fastholdes derfor at vi ikke kan tilbyde en dækning af det anmeldte forhold.

D. 28.10.2022, vender klagers advokat tilbage med et svar på vores fagkonsulents endelige klagebesvarelse (bilag Q). Klagers advokat uddyber deres argumentation, men fremkommer ikke med væsentlige nye oplysninger eller dokumentation til sagen.

D. 11.11.2022, besvarer vores fagkonsulent advokatens henvendelse, og fastholder igen vores afgørelse, med samme argumentation som tidligere (bilag R).

Herefter indgives klagen til nævnet.

Sagens begrundelse

Selskabet gør opmærksom på, at det efter almindelige forsikringsretlige principper, påhviler klageren at bevise, at der foreligger et forhold som udgør en dækningsberettigende skade.

Vi er af den opfattelse, at klager har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation, ved at fjerne og bortskaffe den øverste gulvbelægning førend vi har haft mulighed for at besigtige denne.

Vi gør ligeledes opmærksom på pkt. 1.2 i forsikringsbetingelserne, hvori der gøres opmærksom på, at ved enhver skade, der kan være dækket af forsikringen, hurtigst muligt skal anmeldes til os. I punktet gøres endvidere opmærksom på at udbedring af skade samt fjernelse af rester og genstande, ikke må finde sted førend vi skriftligt har accepteret dette.

Ejerskifteforsikringen 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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved "nærliggende risiko for skader" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Se eventuelt betingelsernes afsnit 2, punkt 2.2.1.

I betingelserne er der eksempler på forhold, som i almindelighed vil/ikke vil være dækningsberettigende.

Se eventuelt betingelsernes afsnit 2, punkt 2.8. Her er et eksempel under "Gulvkonstruktion og gulve" på et forhold, som i almindelighed ikke er dækket:

lokale lunger og mindre skævheder på gulve.

Som tidligere nævnt, har vores taksator besigtiget undergulvet, og har her ligeledes konstateret de nævnte forhold ved dette. Taksator har på baggrund af denne besigtigelse, af 2 omgange vurderet at han ikke kunne se, at der var forhold ved dette, som skulle medføre at den øverste gulvbelægning skulle gynge så kraftigt, at dette i sig selv skulle opfylde skadebegrebet jf. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelser, eller at der skulle være en nærliggende risiko for dette.

Klager har fremlagt billeddokumentation af undergulvet (bilag F) samt senere indsendt plantegning (bilag O). Af de indsendte billeder, fremgår de anmeldte forhold på ca. 6 af disse. Ligeledes har klagers håndværker indtegnet disse forhold på en plantegning (bilag O), hvoraf det fremgår at der er 3 steder med "huller i gulv".

Vi gør opmærksom på at den byggesagkyndige, som har udfærdiget tilstandsrapporten, har besigtiget ejendommen d. 06.05.2022, altså kun ca. 1 måned og 20 dage førend det første billede er taget af forholdene omkring undergulvet. Den byggesagkyndige har ikke noteret noget i tilstandsrapporten omkring selve gulvet, og dette på trods af at de områder med "huller" samt "oprettet gulv", som er tegnet ind på plantegningen (bilag O), må antages at være områder af gulvet, som den byggesagkyndige også har betragtet ved sin besigtigelse.

Af tilstandsrapporten fremgår det heller ikke, at der skulle være områder af de omhandlende gulvkonstruktioner, som den byggesagkyndige ikke har haft mulighed for at inspicere korrekt.

Vi er derfor af den opfattelse, at den byggesagkyndige ligeledes ikke har vurderet at der har været forhold ved gulvkonstruktionen (før gulvbelægningen blev fjernet), som har medført en væsentlig nedsat funktion eller brugbarhed.

Ligeledes ses salgsopstillingen (bilag C) at være af nyere dato (18.05.2022). På billederne i denne, ses der ikke at forekomme nogle tegn (nedbøjning, mellemrum mellem gulv og fodlister, dørkar-me mv.) på, at gulvkonstruktionen ikke skulle have en tilstrækkelig funktion.

Vi gør ligeledes opmærksom på at gulvet tilsyneladende har eksisteret tilfredsstillende i sælgers ejertid i ca. 17 år, førend den øverste gulvbelægning optages og forholdet anmeldes til os.

Selskabet mener derfor ikke, at der foreligger dokumentation for, at gulvet gyngede i en sådan grad, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, herunder at det var nødvendigt at udskifte hele gulvet.

Afslutningsvist gør vi opmærksom på, at der ikke har været meldt om nogen form for skadevirkende forhold på selve gulvbelægningen.

Vi henviser i denne forbindelse til følgende ankenævnskendelser 98599, 91965 og 92268, som vi ligeledes mener afspejler de overordnede principper i denne sag.

Konklusion

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, så må vi fastholde, at vi fortsat ikke kan tilbyde en dækning af det anmeldte forhold.

Som tidligere nævnt, finder vi ikke, at den foreliggende dokumentation i sagen påviser, at der før overtagelsen af ejendommen har været forhold ved gulvkonstruktionen, som har medført en væsentlig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed, eller i øvrigt opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne."

Klagerens advokat har i mail af 23/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Alm Brand har indsendt en del bilag til sagen – og vi har ikke yderligere bilag. Vi vil derfor nøjes med at kommentere selskabets brev til ankenævnet, hvor der foreligger sagsgennemgang.

Selskabet nævner tilstandsrapport af 6. maj 2022. Alm Brand gør ved sagsgennemgangen opmærksom på, at den byggesagkyndige, som har udfærdiget tilstandsrapporten, ikke har noteret

noget i tilstandsrapporten omkring selve gulvet, og dette på trods af, at de områder med "huller" samt "oprettet gulv" (indtegnet på den senere sendte plantegning – bilagO), må antages at være områder, som den byggesagkyndige også har betragt ved sin besigtigelse.

Til dette må siges, at det eneste den byggesagkyndige kunne have observeret ved besigtigelsen var det gyngende gulv, hvilket han tilsyneladende ikke har – og en antagelse om, at han har betragt netop dette område, antager vi er tvivlsomt, for han ville i så fald have opdaget dette. Og det kan ikke komme forsikringstager til skade, at en byggesagkyndig har overset en sådan skade – som vi nu kræver erstatning for.

Det er helt korrekt som beskrevet af Alm Brand, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der skulle være områder af de omhandlende gulvkonstruktioner, som den byggesagkyndige ikke har haft mulighed for at inspicere. Netop derfor – at der intet fremgår af tilsynsrapporten – medfører at der er tale om en dækningsberettiget skade. Havde den omtalte skade været omtalt i tilsynsrapporten, så havde der netop ikke kunne være tale om en dækningsberettiget skade.

Med hensyn til skadens omfang, så er det korrekt, at forsikringstager den 6.7.22 oplyser, at det er alle gulve på 1. salen der skal udskiftes (bortset fra badeværelset). Det er dog ikke sådan, at det er undergulvet i hele etagen der er itu, men kun i stuen på de angivne steder. Netop derfor har forsikringstager også meddelt selskabet at man var indstillet på selv at betale en del af skaden – også fordi gulvet jo var en del år gamle.

Forsikringstagers håndværker fjernede overgulvet for at se, om der var konstruktionsfejl eller andet under gulvet som årsag til at det gyngede. Da man på dette tidspunkt ikke kunne vide, at der var en skade, har forsikringstager ikke henvendt sig til selskabet før gulvet blev fjernet. Men selskabet har efter fjernelsen af gulvet kunne se, de skader der var på undergulvet og som var årsag til det gyngende gulv.

Når fagkonsulent den 23.9.22 beder om at modtage yderligere dokumentation der kan påvise, i hvilket omfang gulvet gyngede førend den øverste gulvbelægning er blevet fjernet, så giver det jo kun mening, hvis man i øvrigt godt kan se den underliggende skade. DET man beder om efterfølgende er jo en umulighed, intet billede ville kunne vise dette. Og en video kunne ikke optages da gulvet var fjernet – helt som fagkonsulenten var vidende om. Herefter fastholder man begrundelsen med, at "der ikke ses at være dokumentation for at gulvet gyngede i en sådan grad at dette forhold i sig selv skulle opfylde selve skadebegrebet". Man tager således slet ikke i betragtning at der er en dokumenteret skade på undergulvet som "i sig selv kan opfylde selve skadebegrebet".

Slutteligt nævner Alm Brand, at udbedring af skade samt fjernelse af rester og genstande, ikke må finde sted førend det skriftligt er accepteret. Hertil er kun at sige, at det næppe kan være en afvisningsgrund alt den stund, at det alene var overgulvet der var fjernet og dette ville under ingen omstændigheder har nogen bevismæssig værdi.

Vi gør endnu en gang opmærksom på, at forsikringstager har foreslået en mindre erstatning en skadens omfang, således at der for Alm Brand alene vil være tale om delbetaling af reparation af gulvet i stuen."

Selskabet har i brev af 30/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis må vi gøre klagers advokat opmærksom på, at det at et givent forhold ikke er anmærket i en tilstandsrapport, ikke i sig selv gør, at det omtalte forhold så automatisk er dækket på en ejerskifteforsikring.

Klagers advokat mener endvidere at det er tvivlsomt at den byggesagkyndige har betrædt områderne på det omtalte gulv, hvor der på plantegningen jf. bilag O, er indtegnet de anmeldte forhold ved undergulvet.

Vi gør opmærksom på at den byggesagkyndige, som udfærdiger tilstandsrapporten, skal bevæge sig rundt i alle rum i den omhandlende bolig, samt konkret også skal besigtige gulvene i disse. Herunder skal den byggesagkyndige, ligeledes besigtige døre, vinduer, terrasser samt brændeovne.

Vi gør her opmærksom på at jf. bilag O, så befinder de nævnte huller i undergulvet sig ved henholdsvis dør til soveværelse, tæt på brændeovn/vindue samt midt i overgangen fra stue til spiseplads/køkken.

Jf. bilag O, så befinder de nævnte opretninger af undergulvet sig i 2 linjer i hele stuens bredde samt i 3 linjer i hele spisepladsens bredde.

Ovenstående er alle områder, som der normalt skal betrædes og undersøges ved en almindelig besigtigelse af de forskellige rum i boligen, hvorfor det forekommer meget besynderligt såfremt den byggesagkyndige, ikke skulle have betrædt disse områder af ejendommen.

Klagers advokat anfører ligeledes at klagers håndværker fjernede den øverste gulvbelægning for at finde årsagen til at gulvet gyngede og herefter henvendte sig til selskabet.

Vi gør her ligeledes opmærksom på følgende passus, som også fremgik af vores 1. svar til Ankenævnet:

"Af de fremsendte billeders filoplysninger, fremgår det at disse er taget i perioden 24.06.2022 – 04.07.2022, altså op til 12 dage før anmeldelse til selskabet samt op til ca. 1 uge før forsikringens ikrafttræden d. 01.07.2022 (bilag G)."

Jf. ovenstående, så modtager vi først en henvendelse fra klager efter ca. 12 dage efter skaden skulle være konstateret, og hvor man allerede har fjernet hele gulvbelægningen og bortskaffet denne.

Vi må fortsat tage det standpunkt, at klager selv har sat sig i en bevismæssig svær situation, hvor det ikke har været muligt for os at besigtige forholdene tilstrækkeligt, og derved vurdere overgulvets funktion.

Fakta er dog at vi fortsat ikke ser at der er ført bevis for, at der før overtagelsen af ejendommen har været forhold ved gulvkonstruktionen, som har medført en væsentlig nedsættelse af bygnings værdi eller brugbarhed, eller i øvrigt opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne."

Til dette har klagerens advokat fremsendt mail af 17/7 2023, hvori det bl.a. er anført:

Ankenævnet for Forsikring

8.

99704

"Det er korrekt som anført af Alm. Brand ved brev af 3.7.23, at de nævnte opretninger af undergulvet befinder sig i 2 linjer i hele stuens bredde samt i 3 linjer i hele spisepladsens bredde. Det er netop disse skader på undergulvet, som har udgjort skade - at overgulvet gyngede. Det har formodningen imod sig, at dette ikke er tilfældet - og om den byggesagkyndige har betragtning hele området må være usagt. Faktum er, at der er en skade, som væsentligt nedsatte værdi og brugbarhed. Havde der ikke været dette, havde ikke været grund til at rette op på skaden på undergulvet.

Alm. Brand skriver samme dato: Fakta er dog at vi fortsat ikke ser at der er ført bevis for, at der før overtagelsen af ejendommen har været forhold ved gulvkonstruktionen, som har medført en væsentlig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed, eller i øvrigt opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne. Dette mener vi er bevist ved at undergulvet har væsentlige skader som er egnet til at give det oplyste gyngende gulv.

Endnu en gang skal vi påpege, at vi ikke søger erstatning for helt nyt under og overgulv på hele etagen. Vi er som tidligere nævnt indstillet på at betale dele af overgulvet. Dette således at Alm. Brand dækker udbedring af undergulv og en mindre del af overgulvet.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af mail fra klagerens håndværker til selskabet af 6/7 2022 fremgår bl.a.:

Som det ses på billederne fremgår det tydeligt hvor skævt gulvet har ligget, og ligeledes som det ses på billederne, samt samlingerne været meget lidt overlæg, og det gyngede ret vildt.

Vi har nu lagt en 12mm O.S.B krydsfiners plade ovenpå spånpladerne, og som ligeledes er klodset op.

Det har resulteret i en meget stiv skive og underlaget er nu fast, dog hælder gulvet stadigvæk, hvilket ingen betydning har for overgulvet, da der ingen lunger er mere, det er nu jævnt skævt.

I er velkommen til og kontakte undertegnede for yderligere spørgsmål og i er ligeledes også velkommen til og køre forbi, dog fortsætter vi nedlægningen af gulvet, af hensyn til bygherres boligmangel, her sidst i måneden.

Af selskabets taksators skadebrev til klagerens advokat af 11/7 2022 efter besigtigelse den 8/7 2022 fremgår bl.a.:

"Min besigtigelse

Ved besigtigelsen var gulvbelægningen taget op på hele 1. salen. Ved køkkenelementerne, hvor det oprindelige lamelparket gulv er skåret frit med finecutter, kunne jeg måle tykkelsen til 18 mm. Afstanden i bjælkelaget er 610 mm. Under gulvbelægningen er udlagt sporplader til gulvvarme i spånplade - tykkelse 20 mm med 16 mm spor til vandbåret gulvvarme. Gulvvarmeslangerne ligger på tværs af bjælkelaget.

En stor del af gulvet i køkken/alrum og stuen var belagt med 15 mm osb plader, som underlag for ny gulvbelægning.

Enkelte steder sås - som det også fremgår af tilsendte billeder - at sporpladerne i stuen er knækket.

I soveværelset, hvor hele gulvet var synlig, var der ikke tegn på eftergivenhed.

...

Vores begrundelse

Vores begrundelse for ikke at tilbyde erstatning er, at gulvets funktion ikke var nedsat ved overtagelsen.

Der var ingen eftergivenhed eller nævneværdig nedbøjning i konstruktionen, og sporpladerne kunne uden videre opfylde deres funktion med varmfordelingsplader og gulvvarmeslanger under det oprindelige gulv.

Med andre ord var forholdet ikke til stede som skadesforhold ved overtagelsen af ejendommen.

Eftersom gulvet var taget op ved besigtigelsen, kan nedbøjning / eftergivenhed i den samlede konstruktion ikke vurderes, men umiddelbart kunne jeg ikke registrere forhold i gulvet eller den underliggende konstruktion, som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt. Derfor kan vi ikke tilbyde erstatning."

Af selskabets taksators udaterede svar på klagerens advokats klage af 19/7 2022 fremgår bl.a.:

" Klagen

Det fremgår af klagen (og skadeanmeldelsen) at sporpladerne er knækket flere steder, og det antages, at dette øger risikoen for fremtidige skader - samtidig som det forringer husets værdi.

Der spørges til, i hvilket omfang sporpladerne skal være skadet - idet det antages, at omfanget har betydning for dækningen.

Det fremgår tillige, at begrundelsen for afgørelsen er ikke korrekt, da der var eftergivenhed i gulvet ved overtagelsen, på grund af undergulvets (sporpladernes) tilstand.

Tømreren foreslår syn og skøn, i så fald vi fastholder afgørelsen. Min bemærkning hertil er, at syn og skøn afholdes som bevissikring i en eventuel fremtidig tvist. Eftersom gulvet er lagt kan jeg ikke se nogen mening med at afholde et syn og skøn.

Vores svar

Der stilles ikke spørgsmål til, hvorvidt der var knækkede sporplader til stede ved overtagelsen. Dette fremgår af billedokumentation, fremsendt sammen med skadeanmeldelsen.

...

Når forhold vurderes er det samlede billede, som bliver vurderet. Altså om forholdet i sin helhed opfylder skadedefinitionen og nedsætter bygningens (bygningssdelens) brugbarhed nævneværdigt.

Ved besigtigelsen var der udlagt et 15 mm osb plader direkte oven på sporpladerne med varme fordelingsplader og varmeslanger i køkkenet og stuen. Sporpladerne er ikke blevet udskiftet. Der er ikke konstateret eftergivenhed i selve bjælkelaget, og der kunne ikke konstateres eftergivenhed i soveværelset, hvor der ikke var udlagt osb plader.

Vores afgørelse

Efter jeg nu har gennemgået din sag igen, mener jeg, at afgørelsen er korrekt. Det fremgår af ejerskifteforsikringens betingelser 1806, pkt 1.2, at udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af beskadigede rester og genstande ikke må finde sted, før vi skriftligt har accepteret dette.

Gulvet var - som nævnt - optaget og bortkørt. De knækkede sporplader er ikke blevet skiftet, men danner underlag for det nye gulv, som det gjorde for det gamle. Efter min vurdering - uden af have haft mulighed for at se det - er der ikke nævneværdig forskel på egenskaberne af den nu valgte løsning, og den oprindelige løsning med et 18 mm lamelparket gulv. Med andre ord mener jeg ikke at det er godtgjort, at der har været et forhold til stede ved overtagelsen, som opfylder skadedefinitionen i betingelserne.

Vi fastholder derfor vores afgørelse i sagen."

Af klagerens advokats mail til selskabets taksator af 16/9 2022 fremgår bl.a.:

"Jeg er fortsat ikke enig i din konklusion og fastholder derfor klagen, som jeg vil bede dig videreformidle. Jeg er fuldt opmærksom på, at gulvbelægningen ikke var af nyere dato, hvorfor vi naturligvis er indstillet på en vis egenbetaling, men det arbejde der er udført for at kunne lægge nyt gulv er og bliver en dækningsberettiget skade.

Jeg henviser fortsat til vores tidligere korrespondance, gengivet her:

"Jeg har bedt tømrermester ..., som har stået for genopretning af skaden, om at kommentere på din afgørelse. Den kan du læse nedenfor, og her fremgår det tydeligt, at der er en skade – som også burde være opdaget i forbindelse med tilstandsrapporten – hvilket den ikke er.

Det fremgår også, at undergulvet var revnet og knækket helt flere steder, hvilket må antages at øge risiko for fremtidige skader, samtidigt med, at det giver en væsentlig forringelse af husets værdi.

Din kommentar til at undergulvet var revnet og knækket er, "enkelte steder sås – at sporpladerne i stuen er knækket", hvor meget skal der i din optik til, for at revnet og knækket undergulv, har en betydning? For det må antages – når du nævner det – at antallet af revner og knækkede sporpla-

der har en betydning. Din begrundelse for ikke at tilbyde erstatning er, at gulvets funktion ikke var nedsat ved overtagelsen, hvilket er ukorrekt, skaden på gulvet var til stede på overtagelsestidspunktet OG dine betragtninger omkring "ingen eftergivenhed eller nævneværdig nedbøjning i konstruktionen" er tillige ukorrekt, idet der som nævnt af tømreren gav en øget risiko for skader. Derudover gyngede gulvet jf. nedenfor utroligt meget hvilket også viser, at der var noget galt med undergulvet.

Jeg må bare sige, at den konklusion [taksator] er kommet frem til ikke er korrekt, det er simpelt hen et postulat, at oplyse skaden ikke var der på købstidspunktet, som enhver tømrermester med respekt for sit håndværk, opfører gulvet sig ikke på denne måde uden at der er en årsag, og det burde virksomheden som har udført tilstandsrapporten have set og bemærket.

Det ses tydeligt på billederne af stavene på overgulvet er gået løse og gulvet gyngede utroligt meget, der er klart [taksator] på nuværende ikke syntes det gyngede, da vi jo havde skruet en 12mm O.S:B krydsfinersplade ovenpå, som stabiliserede gulvet enormt meget.

Det er også tydeligt, både på billederne og det fysiske sted [taksator] kunne se, at undergulvet var revnet og knækket helt flere steder, og hvis ikke det giver øget risiko for fremtidige skader, så må vi få afgjort det på anden vis (evt. syn og skøn) men det burde ikke være nødvendigt, da denne skade ligetil.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

2.8 Eksempler på forhold

Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er fastlagt i forsikringsbetingelsernes afsnit 2. Vurderingen af, om et forhold er dækningsberettigende eller ikke-dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

De følgende tabeller indeholder en række eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende, henholdsvis ikke-berettigende, i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 2. Herudover indeholder tabellerne en række eksempler på dækning af forøgede byggeudgifter, jf. punkt 2.6.2.

Ankenævnet for Forsikring

12.

99704

Det er væsentligt at være opmærksom på, at opregningen af eksempler ikke er udtømmende, og at opregningen ikke medfører nogen udvidelse eller indskrænkning i den forsikringsdækning, der følger af forsikringsbetingelsernes afsnit 2.

Eksemplerne har alene til formål at give forsikringstager en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og formålet med dette bilag er således ikke, at de i bilaget indeholdte eksempler skal kunne tillægges retlig betydning i den enkelte sag.

Eksemplerne er anført under de enkelte bygningsdele/installationer. De enkelte bygningsdele/installationer er angivet i overensstemmelse med tilstandsrapportens opdeling.

...

Gulvkonstruktion og gulve	- opfugtning af kapillarbrydende lag udført med slagger, der har medført, at gulvbelægningen rejser sig	- revner i gulv under fast tæppe, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som undergulv - pladegulv eller rester fra betonfundament, der viser sig ved fjernelse af fast tæppe - lokale lunger og mindre skævheder på gulve - stedvis skrullede/hule fliser eller klinker - knirkende gulve
----------------------------------	---	--

"

Nævnet har fået forelagt fotografier af gulvene og en plantegning.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 2005, den 1/7 2022.

Klageren har anført, at han i forbindelse med indflytningen på ejendommen opdagede, at gulvet i stuen gyngede, og at han straks kontaktede en tømrer for at finde ud af, hvad der var galt, og hvad der kunne gøres ved det. Tømreren konstaterede, at samlingerne på de angivne steder, ikke lå over en strø, og at de steder, hvor gulvet ikke allerede var revnet/knækket, mange steder lå på samme linje, og at de derfor på sigt også vil revne/knække. Det ville kun være et spørgsmål om tid.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist, at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren har bl.a. anført, at gulvets underlag

var beskadiget i en sådan grad, at gulvet gyngede og dermed havde en væsentlig nedsat brugbarhed og værdi, og at der er en dokumenteret skade på undergulvet, som i sig selv kan opfylde skadebegrebet. Klageren har bl.a. henvist til en udtalelse fra håndværkeren, der reparerede gulvet. Klageren finder, at der er ført tilstrækkeligt bevis, og har bemærket, at håndværkeren fjernede overgulvet for at se, om der var konstruktionsfejl eller andet under gulvet, som var årsag til at det gyngede, og at man på dette tidspunkt ikke kunne vide, om der var en skade. Det er på denne baggrund, at klageren ikke henvendte sig til selskabet, før gulvet blev fjernet. Det var alene overgulvet, der var fjernet og dette ville under ingen omstændigheder have nogen bevismæssig værdi. At forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, udgør ikke bevis for, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Klageren kræver, at selskabet anerkender skaden som dækningsberettigende. Klageren har over for nævnet præciserende anført, "Endnu en gang skal vi påpege, at vi ikke søger erstatning for helt nyt under og overgulv på hele etagen. Vi er som tidligere nævnt indstillet på at betale dele af overgulvet. Dette således at Alm. Brand dækker udbedring af undergulv og en mindre del af overgulvet."

Selskabet har oplyst, at klageren den 5/7 2022 telefonisk anmeldte, at gulve var eftergivende, og at dette blev opdaget lige efter overtagelsen af ejendommen. Om morgenen den 6/7 2022, vendte klageren tilbage og oplyste, at forholdet gjorde sig gældende vedrørende alle gulve på 1. salen (undtagen badeværelset), og at klagerens håndværker allerede havde fjernet det defekte gulv, stabiliseret underlaget og havde påbegyndt lægning af nyt gulv samme dag, da klageren ikke kunne vente yderligere. Senere samme dag indsendte håndværkeren diverse billedokumentation af det anmeldte forhold samt en mail, hvor håndværkeren bekræftede, at udbedring af forholdet var foretaget. Selskabet har anført, at det fremgår af de fremsendte billeders filoplysninger, at disse er taget i perioden 24.06.2022 – 04.07.2022. Fotografierne af undergulvet samt den indsendte plantegning viser stedvise brud på undergulvet. Klagerens håndværker har indtegnet skaderne på en plantegning, hvorefter det fremgår, at der er 3 steder med "huller i gulv".

Selskabets taksator besigtigede forholdet d. 8/7.2022 og kunne ved besigtigelsen konstatere, at hele gulvet var taget op på 1. salen, hvorfor han alene havde mulighed for at besigtige undergulvet, hvor han enkelte steder kunne se, at der var knæk på sporplader.

Selskabet har anført, dets taksator har vurderet, at der ved besigtigelsen ikke var synlige forhold ved gulvet, som godtgjorde, at den øverste gulvbelægning skulle have gynget så kraftigt, at dette i sig selv skulle opfylde skadebegrebet, eller at der skulle være en nærliggende risiko for dette. Selskabet har også anført, at den byggesagkyndige, som har udfærdiget tilstandsrapporten, besigtigede ejendommen den 6/5 2022 uden anmærkning om gyngende gulve, hvad der understøtter, at den byggesagkyndige ikke har vurderet, at der har været forhold ved gulvkonstruktionen (før gulvbelægningen blev fjernet), som har medført en væsentlig nedsat funktion eller brugbarhed. Selskabet finder derfor, at der ikke foreligger dokumentation for, at gulvet gængede i en sådan grad, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og herunder at det var nødvendigt at udskifte hele gulvet.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved den omtvistede del af gulvkonstruktionen på første sal, herunder undergulvet, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

15.

99704

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren har stillet sig i en bevismæssigt vanskelig position ved forud for selskabets besigtigelse at fjerne overgulvet, så selskabet ikke kunne foretage en selvstændig nærmere vurdering af, om og i givet fald i hvilket omfang gulvet var gyngende.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndig rapport eller lignende har godtgjort, at der var nærliggende risiko væsentlige yderligere revnedannelser på undergulvet, der ville kunne påvirke stabiliteten af overgulvet. Nævnet har bl.a. henset til, at gulvet på overtagelestidspunktet var omkring 17 år gammelt.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings