

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. august 2023 blev i sag nr. 99708:

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 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 23/4 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Da vi pr. 4.11.2022 overtager nøglerne til vort hus på [adresse] ser vi for første gang parketgulvene i huset uden møbler. Vi opdager at parketstavene mange steder har løftet sig og spørger ejer og ejendomsmægler, hvad der er sket med gulvet.

Ejendomsmægler fortæller han kender historien om gulvet og han aldrig har set noget lignende. Ejer bekræfter og siger at gulvet er afslebet og at stavene har rejst sig efter gulvvask.

Vi undrer os over vi ikke har fået noget at vide ved besigtigelsen af huset og undrer os over at tilstandsrapporten ikke skriver noget om det og at ejer i den forbindelse har givet urigtige oplysninger. Vi beslutter derfor at anmelde det som skade til Fridaforsikring. Trods vores argumenter afviser

Fridaforsikring af 3 omgange at betragte det som skade omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ellers fremgår det af de medsendte bilag, hvad der er sket i sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil opnå at den anmeldte skade er omfattet af ejerskifteforsikringen og selskabet dækker udgiften til nyt gulv."

Selskabet har i brev af 29/5 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Frida Forsikring A/S skal vi hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på [adresse] opført i 2006 med overtagelsesdato den 4. november 2022. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Policen og vilkårene for forsikringen vedlægges som bilag 1.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 28. juni 2022 og vedlægges som bilag 2.

Den 7. november 2022 anmeldte klager følgende:

Parketstave har løftet sig flere steder i alle værelser, stue og køkken, således der er store åbninger mellem parketstavene, så vand kan trænge ned ved gulvvask.

Blev først oplyst ved overtagelsen 4.11.2022, at gulvet har været afslebet og der efter gulvvask er trængt vand ned i parketgulvet, således at træet har løftet sig.

Efterfølgende besigtigede taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold (bilag 3).

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, afviste Frida Forsikring v/... den 24. januar 2023 det anmeldte forhold, bl.a. da gulvets brugbarhed ikke var nedsat og forholdet i øvrigt var noteret i tilstandsrapporten (bilag 4).

Klager fremsendte herefter en indsigelse over afgørelsen den 25. februar 2023 (bilag 5), hvorefter [selskabet] efterfølgende fastholdt afgørelsen (bilag 6).

Herefter fremsendte klager den 26. februar 2023 en klage dateret den 22. februar 2023 (bilag 7) inkl. Grundplan med notering af skader (bilag 8) inkl. fotos (bilag 9) til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling.

Klageafdelingen kontaktede herefter ekstern rådgiver ... Rådgivende Ingeniører som den 20. marts 2023 besigtigede ejendommen og udarbejdede en rapport den 28. marts 2023 (bilag 10).

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vendte den 30. marts 2023 tilbage og fastholdt afvisningen (bilag 11).

Fridas opfattelse af sagen

Taksator fra Frida Forsikring har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

Ved besigtigelsen kunne det noteres, at parketstave partielt i stue og køkken ses med mellemrum mellem stave, og enkelte steder har stavene rejst sig. Der kunne umiddelbart ved fugtmåling ikke noteres fugt i gulvfladen.

Hertil har ... Rådgivende Ingeniører bemærket følgende vedr. fugt i gulvet ved deres besigtigelse:

På tilgængelige del af gulvoverflader blev der foretaget stikprøvevis overflade scanninger med et måleinstrument af typen TRAMEX SE+ og målinger i parketstave er foretaget med en Indstiksmåler af typen Timbertest FM510. Som det fremgår af Bilag 1 foto 6, 11, 12 og 14 viste målinger fordelt på gulvoverflader i køkken, stue, gang og værelser udelukkende niveau svarende til 'normalt tørt'.

Med hensyn til skadeårsag vurderer [den rådgivende ingeniør] følgende:

På det nuværende vidensgrundlag vurderes det, at konstaterede mellemrum mellem parketstave og lokale områder hvor stave har løftet sig, er forårsaget som kombination af svind grundet en sammenhængende gulvflade uden dilatationsfuger i f.eks. døråbninger. Derudover kan problemet være blevet forværret af en længerevarende belastning af gulvet grundet tunge møbler.

Følgende fremgår af vilkårene for forsikringen:

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4.2. Ved skader 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.

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.

Der er ved begge besigtigelse ikke konstateret fugt i gulvene. Hertil er der heller ikke konstateret risiko for gennemtrængning af gulvene.

At gulvene forekommer ujævne med mellemrum mellem parketstave og lokale områder hvor stave har løftet sig er derfor ikke et forhold, som giver nærliggende risiko for skade.

Vi skal bemærke, at forsikringstager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade eller et forhold, som nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårene pkt. 4.1 samt 4.2.

Tilstandsrapporten

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 6.1:

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

I tilstandsrapporten er det på side 11. noteret følgende:

Gulve er ikke helt plane og vandrette, bla i køkken. Laminatgulve er med små skader, bla køkken, værelser.

Forholdet har fået karakteren grå, som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Det er vores opfattelse, at klager netop har anmeldt, at gulvene ikke er plane og vandrette, hvilket derfor direkte harmonerer med oplysningerne i tilstandsrapporten.

Der er ikke risiko for gennemtrængning og vi finder derfor karakteren grå som værende retvisende. Den omstændighed, at gulvene forekommer ujævne med mellemrum mellem parketstave og der er tale om lokale områder hvor stave har løftet sig, har forsikringstager på grundlag af oplysningerne til tilstandsrapporten haft mulighed for at tage i betragtning i forbindelse med løbet af ejendommen.

Da forholdet derfor direkte er nævnt i tilstandsrapporten, er det anmeldte forhold heller ikke dækket af forsikringen under henvisning til vilkårenes pkt. 6.1.

Ankenævnskendelser

I kendelsen 98080 (bilag 12) anmeldte klager, at der i et 6 år gammelt gulv var tale om følgende forhold: Vi begynder gradvist at opdage hvordan gulvet fjedrer, knirker og falder sammen flere steder i stuen. Der kommer ligeledes mellemrum mellem stavene forskellige steder – dette også kun i stuen.

Der var til forskel for denne verserende sag ved nævnet intet nævnt i tilstandsrapporten om skader ved gulvene.

Nævnet fandt, at klageren ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved det omhandlede område af parketgulvet, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I den forbindelse havde nævnet blandt andet lagt vægt på, at oplysningerne om gulvets knirken og fjedren og oplysningerne om afstande mellem stavene efter nævnets opfattelse ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller gik ud over, hvad klageren må tåle.

Nævnet lagde også vægt på, at forholdet ikke havde medført skade på gulvet og dermed nærliggende risiko for skade og gav derfor selskabet medhold.

I denne verserende sag, er der tale om et langt ældre gulv, som havde en alder på 16 år på anmeldelsestidspunktet.

Hertil er det anmeldte forhold beskrevet i tilstandsrapporten og vi finder derfor, at kendelsen dokumenterer, at uanset om skaden ikke var beskrevet i tilstandsrapporten, udgør skaden i denne sag ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af den tegnede basis ejerskifteforsikring.

I ankenævnskendelsen 96697 (bilag 13) anmeldte klageren, at gulvene, som var fra 1976, fjedrede og var med stedvist åbne samlinger. Klageren anmeldte i slutningen af 2018 og igen i starten af 2021, at han var trådt gennem lamelparketgulvet. Ankenævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at de anmeldte forhold vedrørende gulvene på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der bortsås fra de forhold, der var omtalt i tilstandsrapporten. Nævnet lagde vægt på, at der var tale om den oprindelige gulvkonstruktion fra 1976, og at klager ikke havde bevist konstruktionsmæssige forhold ved gulvkonstruktionen, som adskilte sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder.

I sagen 92.363 (bilag 14) 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.

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

Vi fastholder vores afgørelse.

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskipteforsikringens forstand og i øvrigt er nævnt i tilstandsrapporten.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 13/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet anfører, at [rådgivende ingeniør] faktisk konstaterer, at der er skade på gulvet i hele huset, hvilket fremgår af [rådgivende ingeniørs]'s rapport.

Det fremgår af [rådgivende ingeniørs] rapport, at vi har vasket gulvet med normale mængder vand. Det er en misforståelse, at det skulle være os der har vasket gulvet, så det har rejst sig. Som sagt fik vi nøglerne den 4.11.22 og kunne kun konstatere at gulvet var ødelagt, hvorefter vi kørte hjem og efterfølgende skrev skadesanmeldelse den 7.11.2022.

[Den rådgivende ingeniør] vurderer, at det ikke kan betale sig at reparere gulvet (hvis det overhovedet er muligt) og det vil være mest rentabelt at udskifte parketgulvet som helhed. Det går Frida let og elegant henover uden at nævne det.

At der er noget galt med gulvet, får vi først øje på, da vi overtager huset den 4.11.2022, og alle møblerne er fjernet. Vi spørger ejendomsmægler og ejer, hvad der er sket med gulvet. Ejendomsmægler fortæller så, at han kender historien om gulvet, og han aldrig har set noget lignende. Ejer bekræfter og siger at efter gulvet blev afslebet i 2010 og efterfølgende vask af gulvet rejste stavene sig mange steder. Derfor ser gulvet sådan ud. For os at se, ser det ud til de ville skjule det for os, så der ikke skulle gives afslag pga. gulvet.

Vi undrer os over, hvorfor vi ikke har fået det at vide ved besigtigelsen. Vi undrer os også over, at den byggesagkyndige ikke har skrevet det i tilstandsrapporten, og at ejer har givet urigtige oplysninger jfr. Sælgeroplysninger pkt. 9.2.

Vi mener ikke selskabet har ret i, at fordi huset er fra 2006, så kan man forvente at parketgulvet er ødelagt af slid, så parketstavene har rejst sig.

Vi mener ikke at skaderne er normale for husets alder. Skaderne er hverken almindeligt slid eller har noget med husets alder at gøre.

Vi gad nok vide, hvor mange bygninger af samme alder og type, som har den type skader. Det kan ikke være almindeligt og skulle have været nævnt i tilstandsrapporten.

Jfr. selskabets afskrivningstabeller i pkt. 19 Tabel E, så yder selskabet 100% dækning på lamelparketgulve op til en alder indtil 21 år ved skader på gulvet. Derfor hænger det heller ikke sammen, når selskabet kommer frem til, at det er normalt, at parketgulve for et hus fra 2006 ser sådan ud.

Vi mener at gulvet er så ødelagt, at vi, hvis huset skulle sælges i morgen, ville skulle give et afslag på anslået 100.000 kr. til et nyt gulv. Det må da betyde, at den byggetekniske værdi er nævneværdigt nedsat. Og hvis det havde været nævnt i tilstandsrapporten, havde man kunnet forhandle et prisnedslag på huset.

Derfor mener vi også, at skaden er omfattet af forsikringsbetingelserne pkt. 4.1 og 4.2., da skaderne var der, da vi overtog huset, samt at husets værdi er væsentlig nedsat, da [rådgivende ingeniør] peger på, at gulvet som helhed bør udskiftes, og at vi har løftet bevisbyrden.

Vedr. tilstandsrapporten.

Vi har også læst punkt 6.1 i forsikringsbetingelserne:

'Forhold som er nævnt i tilstandsrapporten eller installationsrapporten dækkes ikke, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Ydermere står der at et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter eller betydning i betragtning.'

Og det mener vi ikke vi har – det er så uklart beskrevet af den byggesagkyndige, at vi ikke kunne vide hvor slemt det stod til, og hvor det præcis var. Der stod ikke noget om parketstave, der havde rejst sig, og slet ikke at det var i hele huset, hvor der er parketgulv.

Det var ikke noget vi havde fokus på ved besigtigelsen af huset i juli måned 2022. Desuden var huset fyldt så meget op med møbler, at vi ikke kunne få øje på skaderne.

Det får vi jo først øje på da vi overtager huset den 4.11.2022, da alle møblerne er fjernet og spørger ejendomsmægler og ejer, hvad der er sket med gulvet. (se tidligere bemærkning om dette) Vi undrer os over, hvorfor vi ikke har fået det at vide ved besigtigelsen. Vi undrer os også over at den byggesagkyndige ikke har skrevet det i tilstandsrapporten og at ejer har givet urigtige oplysninger jfr. Sælgeroplysninger pkt. 9.2.

I tilstandsrapporten står der jf. punkt. 4 at 'Gulve er ikke helt plane og vandrette, bl.a. i køkken. Laminatgulve er med små skader, bl.a. køkken, værelser', hvilket selskabet mener er dækkene for hele huset.

Hvordan kan selskabet vide om den bygningssagkyndige mener det gælder for hele huset?

Selskabet har den opfattelse, at vi (som klager) har anmeldt, at gulvene ikke er plane og vandrette, hvilket derfor direkte harmonerer med oplysningerne i tilstandsrapporten.

DET ER DIREKTE USANDT.

VI VED IKKE HVORDAN SELSKABET ER KOMMET FREM TIL DET.

DET ER KUN NOGET DER STÅR I TILSTANDSRAPPORTEN.

VI HAR ALDRIG ANMELDT SKADEN PÅ DEN MÅDE OG EJ HELLER SKREVET DET I VORES KLAGER. SÅ DET ER ER JO KUN EN HYPOTESE DE KOMMER MED UDEN KONKRETE BEVISER.

Vi fastholder, at tilstandsrapporten ikke har beskrevet skaden som vi har anmeldt, da gulvene og skaderne i andre rum af huset ikke er konkret beskrevet, og at den byggesagkyndiges bemærkninger til gulvet er meget uklar.

Hvor er det nøjagtigt henne og hvilke skader – det fremgår jo ikke og vi må igen henvise til forsikringsbetingelserne i pkt.6.1.

Så hvordan selskabet er kommet frem til, at de skader vi har anmeldt skulle være nævnt i tilstandsrapporten er os uforståelig.

Vi mener heller ikke de nævnte afgørelser kan sammenlignes med vores sag. Vi mener derfor fortsat skaden er dækningsberettiget og omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor vi også fastholder alle vores tidligere indsigelser."

Selskabet har i brev af 22/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør bl.a. gældende, at såfremt ejendommen skulle sælges, ville det give et værditab.

Vi skal gøre opmærksom på, at værditab ikke er muligt at få dækket over en ejerskifteforsikring.

Som dokumentation på denne omstændighed kan nævnes, kendelsen 93332, som er markeret som principiel på nævnets hjemmeside, hvor nævnet fandt til, at økonomiske værditab ikke er muligt at få dækket af en ejerskifteforsikring.

Vi har ikke yderligere kommentarer og sagen kan derfor forelægges ankenævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt brev af 29/6 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Vores anmeldelse af skade og klagesag går ikke på at få dækket et værditab over ejerskifteforsikringen, som anført af Frida Forsikring i høringssvar af 22. juni 2023, men at få anerkendt vores anmeldelse som skade og få dækket skaden på gulvet, som vi konstaterede ved overtagelsen af huset den 4.11.2022.

Vores høringssvar af 13. juni 2023 beskriver og dækker vores opfattelse af sagen, hvor vi gør gældende at skaden på gulvet er omfattet af ejerskifteforsikringen dels på baggrund af bl.a.:

- [Den rådgivende ingeniør] har konstateret skade på gulvet og vurderer det skal udskiftes
- at vi først kan konstatere skaden da vi overtager huset den 4.11.2022
- at tidligere ejer var klar over gulvets tilstand, men gav urigtige oplysninger i tilstandsrapportens pkt. 9.2 under sælgeroplysninger
- at ejendomsmægler også var klar over gulvets tilstand, men undlod at informere os om det
- at forholdet ikke er klart beskrevet i tilstandsrapporten af den byggesagkyndige jfr. Punkt 6.1 i forsikringsbetingelserne

Ankenævnet for Forsikring

8.

99708

- vi mener ikke Frida Forsikring har ret i, at fordi huset er fra 2006, kan man forvente at parketgulvet er ødelagt af slid, så parketstavene har rejst sig.

Ovenstående har vi mere detaljeret beskrevet i dels i vores klager til selskabet og dels i vores høringssvar af 13. juni 2023."

Hertil har selskabet i meddelelse af 6/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ingen bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 28/6 2022 fremgår bl.a.:

"BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

...

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse, carport, udhus	2006	165	-	1	-	133	-

...

SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

...



Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

...

SKADER INDE I BEBOELSE, CARPORT, UDHUS				
BEBOELSE, CARPORT, UDHUS - Stueplan - Generelt for stueetagen				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Gulve er ikke helt plane og vandrette, bla i køkken Laminatgulve er med små skader, bla køkken, værelser.	-	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Nej

Af taksatorrapport af 4/11 2022 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne det noteres at parketstave partielt i stue og køkken ses med mellemrum mellem stave, og enkelte steder har stavene rejst sig. Der kunne umiddelbart ved fugtmåling ikke noteres fugt i gulvfladen."

Af rådgivende ingeniørs rapport indhentet af selskabet af 28/3 2023 fremgår bl.a.:

"BAGGRUND

Nuværende ejere har i forbindelse med overtagelse af huset primo november 2022 partielt i hele huset observeret mellemrum mellem parketstave og enkelte stave som lokalt har løftet sig, se Bilag 1 foto 4.

Der er tale om et fritliggende enfamilieshus, som jævnfør BBR er fra 2006. Ejendommen er opført tidstypisk, med støbte fundamenter og terrændæk, hvorpå gulvkonstruktionen, ifølge udleveret materiale, er opbygget med gulvvarme, skumunderlag og svømmende 15 mm parketgulve. Ydervægge er opbygget som isoleret hulmur med formur i mursten og bagmur i gasbeton/Multiblokke. Tagkonstruktionen er et helvalmet tag tækket med betonsten, se Bilag 1 foto 1.

Følgende af relevans er af forsikringstager (FT) oplyst i forbindelse med besigtigelsen:

- At skaderne på parketgulvet først blev konstateret af FT på overtagelsestidspunktet, da sælger i forbindelse med tidligere fremvisning havde haft mange møbler stående i boligen. FT havde derfor ved denne fremvisning kun observeret et enkelt område mellem køkken og stue, hvor parketstave lokalt havde rejst sig. Ved overtagelsen oplyste sælgers ejendomsmægler, at skaden på parketgulvene var sket i forbindelse med en gulvafslibning helt tilbage i 2010 - Dvs. i forbindelse med at sælger havde overtaget huset.

- At FT i forbindelse med overtagelsen i november 2022 ikke har afslebet gulvet, men kun vasket gulvet ved brug af 'normale' mængder vand.
- At Tilstandsrapport ... under afsnit omhandlende Skader inde i beboelse, punkt 4 giver 'Grå' vurdering med teksten 'Gulve er ikke helt plane og vandrette, bl.a. i køkken. Laminatgulve er med små skader, bl.a. køkken, værelser'.

FORMÅL

Formålet med besigtigelsen var at udføre en visuel besigtigelse af gulvoverflader. I tilknytning til dette er der foretaget en fugtundersøgelse ved stikprøvevise målinger på tilgængelige del af parketgulve til undersøgelse af de aktuelle fugtniveauer.

Til stede ved besigtigelsen var forsikringstager [klageren] (FT) og undertegnede fra ... Rådgivende Ingeniører.

...

Observationer

I forbindelse med besigtigelsen har undertegnede observeret følgende:

- At der primært i ganglinjer ses mellemrum mellem parketstave og enkelte stave som partielt har løftet sig i køkken/alrum, stue, gang og værelser, se Bilag 1 foto 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 13.
- At der er tale om et Egetræsgulv, som formentlig er et 15 mm lamelparket limet i samlinger. Parketgulvet er gennemgående i hele huset og ikke adskilt af bundstykket eller lignende i f.eks. døråbninger, se foto 12.

Fugtregistreringer

På tilgængelige del af gulvoverflader blev der foretaget stikprøvevise overflade scanninger med et måleinstrument af typen TRAMEX SE+ og målinger i parketstave er foretaget med en Indstiksmåler af typen Timbertest FM510. Som det fremgår af Bilag 1 foto 6, 11, 12 og 14 viste målinger fordelt på gulvoverflader i køkken, stue, gang og værelser udelukkende niveauer svarende til 'normalt tørt'.

KONKLUSION OG SKADESÅRSAG

På det nuværende vidensgrundlag vurderes det, at konstaterede mellemrum mellem parketstave og lokale områder hvor stave har løftet sig, er forårsaget som kombination af svind grundet en sammenhængende gulvflade uden dilatationsfuger i f.eks. døråbninger. Derudover kan problemet være blevet forværret af en længerevarende belastning af gulvet grundet tunge møbler.

Jævnfør Gulvbranchen 'Forventninger til trægulve – Juli 2020' optages de fugtbetingede bevægelser for svømmende trægulve med sammenlimet fer og not af den sammenhængende gulvflade. Ved svind øges afstanden til omkringliggende vægge og det kan for større gulvarealer medføre åbninger langs fodpaneler og lignende. Gulvet vil være størst om sommeren og mindst om vinteren. For at et svømmende trægulv kan udvide sig eller svinde, uden at der opstår utilsigtede fuger, skal gulvoverfladen frit kunne bevæge sig. Udvidelsen eller svindet kan optages i en fuge mellem gulv og vægge, som skjules af fodpanel eller bundstykker, hvis gulvet ikke bliver fastholdt af tunge møbler (og/eller køkkenelementer), og hvis gulvoverfladerne ikke er for store.

Hvorvidt det på nuværende tidspunkt vil være muligt at få parketgulvet til at sætte sig ved at tilføje dilatationsfuger i døråbninger mm., har ikke være muligt at fastlægge ved den nærværende

undersøgelse. Grundet gulvets alder, og da der samtidig vil være brug for flere lokale reparationer/udskiftninger af de enkelte parketstave som har løftet sig, anses det som mest rentabelt at udskifte parketgulvet som helhed."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4.2. Ved skader 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.

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.

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

19. Afskrivningstabeller

...

Gulvkonstruktion

...

- lameltrægulve | Tabel E

...

Tabel E	
<i>Alder indtil:</i>	<i>Erstatning:</i>
21 år	100 pct.
28 år	93 pct.
35 år	78 pct.
42 år	63 pct.
49 år	48 pct.
56 år	37 pct.
63 år	30 pct.
70 år	23 pct.
Mere end 70 år	20 pct. (lameltrægulve dog 0 pct.) "

Nævnet har modtaget foto af husets grundplan med markering af områder med skader på gulvet og fotografier af gulvet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2006 – den 4/11 2022. Selskabet har oplyst, at klageren den 7/12 2022 anmeldte, at "Parketstave har løftet sig flere steder i alle værelser, stue og køkken, således der er store åbninger mellem parketstavene, så vand kan trænge ned ved gulvvask. Blev først oplyst ved overtagelsen 4.11.2022, at gulvet har været afslebet og der efter gulvvask er trængt vand ned i parketgulvet, således at træet har løftet sig". Klageren kræver, at selskabet dækker udgiften til et nyt gulv.

Klageren har anført, at han den 4/11 2022 ved overtagelsen opdagede, at parketstavene havde løftet sig mange steder. Klageren har oplyst, at ejendomsmægleren fortalte, at han aldrig havde set noget lignende, og at ejeren oplyste, at parketstavene havde rejst sig efter, at gulvet var blevet afslebet og efterfølgende vasket. Klageren har anført, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og at "ejer i den forbindelse har givet urigtige oplysninger". Klageren har anført, at den rådgivende ingeniør har vurderet, at det ikke kan betale sig at reparere gulvet, og at det vil være mest rentabelt at udskifte parketgulvet som helhed. Klageren er ikke enig med selskabet i, at skaderne er normale for husets alder og har anført, at selskabet, i henhold til sin afskrivningstabel pkt. 19 tabel E yder 100 % dækning på lamelparketgulve op til alder på 21 år. Det hænger derfor ikke sammen, at det er normalt, at parketgulve i et hus fra 2006 ser sådan ud.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at gulvets brugbarhed ikke er nedsat, og at forholdet i øvrigt var noteret i tilstandsrapporten. Selskabets taksator og en rådgivende ingeniør har besigtiget forholdet, og der er ikke blevet konstateret fugt i gulvfladen. Den rådgivende ingeniør har ligeledes konstateret, at forholdet er forårsaget af en kombination af "svind grundet en sammenhængende gulvflade uden dilatationsfuger i f.eks. døråbninger. Derudover kan problemet være blevet forværret af en længerevarende belastning af gulvet grundet tunge møbler". Selskabet har anført, at det faktum, at gulvene forekommer ujævne med mellemrum

mellem parketstave, og det at stavene har løftet sig i lokale områder, ikke er forhold, som giver nærliggende risiko for skade. Det er noteret i tilstandsrapporten, at "gulve er ikke helt plane og vandrette, bl.a. i køkken. Laminatgulve er med små skader, bl.a. køkken, værelser", og forholdet har fået karakteren grå. Selskabet har anført, at klageren netop har anmeldt, at gulvene ikke er plane og vandrette, hvilket harmonerer med oplysningerne i tilstandsrapporten. Desuden er karakteren grå retvisende, da der ikke er risiko for gennemtrængning. Selskabet har anført, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade, eller at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god stand.

Af tilstandsrapporten af 28/6 2022 fremgår det af nr. 4, at "gulve er ikke helt plane og vandrette, bl.a. i køkken. Laminatgulve er med små skader, bl.a. køkken, værelser", og at forholdet havde fået karakteren "Grå".

Af taksatorrapport af 4/11 2022 fremgår det, at der "Ved besigtigelsen kunne det noteres at parketstave partielt i stue og køkken ses med mellemrum mellem stave, og enkelte steder har stavene rejst sig. Der kunne umiddelbart ved fugtmåling ikke noteres fugt i gulvfladen".

Af den rådgivende ingeniørs rapport af 28/3 2023 fremgår det, at "der primært i ganglinjer ses mellemrum mellem parketstave og enkelte stave som partielt har løftet sig i køkken/alrum, stue, gang og værelser ... At der er tale om et Egetræsgulv, som formentlig er et 15 mm lamelparket limet i samlinger. Parketgulvet er gennemgående i hele huset og ikke adskilt af bundstykket eller lignende i f.eks. døråbninger, se foto 12 ... **Fugtregistreringer** ... Som det fremgår af Bilag 1 foto 6, 11, 12 og 14 viste målinger fordelt på gulvoverflader i køkken, stue, gang og værelser udelukkende niveauer svarende til 'normalt tørt'. ... På det nuværende vidensgrundlag vurderes det, at konstaterede mellemrum mellem parketstave og lokale områder hvor stave har løftet sig, er forårsaget som kombination af svind grundet en sammenhængende gulvflade uden dilatationsfuger i f.eks. døråbninger. Derudover kan problemet være blevet forværret af en længerevarende belastning af gulvet grundet tunge møbler ... Grundet gulvets alder, og da

der samtidig vil være brug for flere lokale reparationer/udskiftninger af de enkelte parketstave som har løftet sig, anses det som mest rentabelt at udskifte parketgulvet som helhed".

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker forsikringen udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skade. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Ifølge punkt 6 dækker forsikringen ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved parketgulvet, 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.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at "gulve er ikke helt plane og vandrette, bl.a. i køkken. Laminatgulve er med små skader, bl.a. køkken, værelser", og at forholdet havde fået karakteren "Grå". Nævnet finder, at forholdene ikke kan siges

Ankenævnet for Forsikring

15.

99708

at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet ikke har medført skade på gulvet i form af f.eks. nedbrud.

Nævnet bemærker, at hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sagerne 96166, 95647 og 93332.

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.



Svend Bjerg Hansen