



RETEN I VIBORG DOM

afsagt den 29. november 2024

Sag

Sagsøger 1

og

Sagsøger 2

(begge advokat Thomas Birch)

mod

Sagsøgte

(advokat)

Denne afgørelse er truffet af kst. dommer

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 14. juni 2021.

Sagen vedrører en tvist om forsikringsdækning under en ved sagsøgte, **Sagsøgte** , tegnet ejerskifteforsikring. Sagsøgerne, **Sagsøger 1** og **Sagsøger 2** , købte og overtog i 2020 ejendommen beliggende . Sagsøgerne konstaterede efter overtagelse af ejendommen gyngende gulve og anmeldte dette forhold til ejerskifteforsikringen. Parterne er uenige om, hvorvidt de konstaterede forhold er omfattet af forsikringen, og i bekræftende fald i hvilket omfang, forsikringen skal dække. Parterne er endvidere uenige om fra hvilken dato et eventuelt krav skal forrentes.

Sagsøger 1 og **Sagsøger 2** har nedlagt endelig påstand om, at **Sagsøgte** skal betale 112.825 kr. med procesrente fra sagens anlæg.

Kravet er opgjort som anslåede udbedringsomkostninger relateret til installationskanaler langs alle ydervægge tillagt kørsel og fratrukket selvrisko:

Udbedringsomkostninger (41.250 kr. x 2)	82.500 kr.
Kørsel (6.000 kr. x 2)	12.000 kr.
Moms	23.625 kr.
Selvrisko	<u>- 5.300 kr.</u>
I alt	112.825 kr.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Sagsøgerne, **Sagsøger 1** og **Sagsøger 2**, købte ultimo 2020 ejendommen beliggende . Det fremgår af købsaftalen blandt andet, at ejendommen blev opført i 1973, at overtagelsesdatoen var den 1. december 2020, og at kontantprisen blev aftalt til i alt 1,1 mio. kr.

Sagsøgerne tegnede i forbindelse med købet en ejerskifteforsikring gennem **Sagsøgte**.

Efter overtagelsesdagen konstaterede sagsøgerne, at betongulvet i flere af ejendommens rum gav efter ved belastning. Forholdet blev anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet, der lod en håndværker fra **Tømrer** besigtige gulvet.

Det fremgår blandt andet følgende af besigtigelsesrapporten:

”FT opdager da de er ved at renovere huset at gulvene flere steder giver sig når man går/hopper på gulvet. Gulvet er ikke revnet nogle steder, men giver efter. Gulvet er opbygget af 6 cm beton, 5 cm pladebatts, plastfolie, 8 cm grovbeton og så 15 cm grus. Der er tale om gulv som giver sig i 3 rum (se tegning som ligger under filer. Der er ikke kun tale om at gulvet giver sig ud om ydrevægge, men også ved indervægge”.

Ved mail af 10. februar 2021 meddelte **Sagsøgte**, at skaden ikke var omfattet af dækningen.

Forinden købsaftalens indgåelse primo september 2020 blev ejendommen besigtiget af beskikket bygningssagkyndig, der udarbejdede en tilstandsrapport over

ejendommen. Tilstandsrapporten er dateret den 16. juli 2020. Den bygningssagkyndige har ikke i tilstandsrapporten anført særlige bemærkninger omkring ejendommens gulve. Om ejendommens stand har den beskikkede bygningssagkyndige blandt andet anført, at "Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er over middel for beboelse".

Det fremgår af sælgers oplysninger omkring ejendommens gulve, at der ikke har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulvene, og at der herudover heller ikke har været skader i ejendommens gulve.

Der er under sagens forberedelse gennemført syn og skønt samt to supplerende syn og skøn. Der foreligger således i alt 3 skønserklæringer, der er dateret henholdsvis den 19. april 2022, den 7. november 2022 og den 3. november 2023.

Forklaringer

Sagsøger 2

, A

B

og skøns-

mand C

har afgivet forklaring.

Dommen indeholder ikke en gengivelse af forklaringerne, jf. retsplejelovens § 218 a.

Parternes synspunkter

Sagsøger 1

og **Sagsøger 2**

har i deres på-

standsdokument anført følgende synspunkter:

" ...

Anbringender og indsigelser

Det gøres gældende, at det anmeldte forhold vedrørende gyngende eller fjedrende gulve i sagsøgernes ejendom under den af sagsøgerne indtegnede ejerskifteforsikring hos sagsøgte er dækningsberettigende.

Der er tale om forhold, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og som var til stede ved såvel tilstandsrapportens udarbejdelse som forud for sagsøgernes overtagelse af ejendommen.

Endvidere er forholdet klart omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb, idet det ved almindelig brug af huset er sandsynligt, at der vil ske sætningsskader og revnedannelser. Almindelig brug omfatter også placering af almindeligt møblement som fx sofaer på ben, bogreoler, piedestaler, skabe, skænke, stole osv. langs ydervæggene i ejendommen.

Heroverfor kan det forhold, at tidligere ejer af ejendommen ikke måtte have oplevet tilsvarende problemer, og at de allerede konstaterede sætninger og revnedannelser ikke måtte have udviklet sig over en årrække, ikke føre til et andet resultat.

Sagsøgerne har herefter krav på erstatning fra sagsøgte svarende til udbedringsomkostningerne relateret til alle installationskanaler langs alle ydervægge og som opgjort af sagsøgerne til 112.825 kr., eller dog et efter rettens skøn nærmere fastsat beløb.

..."

Sagsøgte

har i

sit påstandsdokument anført følgende synspunkter:

" ...

2. ANBRINGENDER

2.1 Overordnet

Denne sag drejer sig om sagsøgers påståede krav på forsikringserstatning under en af sagsøger tegnet ejerskifteforsikring hos **Sagsøgte** (bilag D og bilag 1) på baggrund af en række anmeldte forhold ved ejendommen beliggende ("Ejendommen").

Ejendommen blev opført i 1973 og sælgerne af Ejendommen havde boet i Ejendommen siden 2001.

Ejendommen er solgt til sagsøger med overtagelsesdag den 1. december 2020 efter en beskikket bygningssagkyndige, **D** havde foretaget en gennemgang af bygningen samt udarbejdet en tilstandsrapport (bilag C). På tidspunktet for sagsøgers overtagelse af Ejendommen var der væg-til-væg gulvtæpper som gulvbelægning.

Umiddelbart efter sagsøgers overtagelse af Ejendommen, anmeldte sagsøger et forhold vedrørende "eftergivende gulve" på Ejendommen. Sagsøger anførte følgende i sin skadesanmeldelse til **Sagsøgte** (bilag E):

"Hvordan opdagede du skaden?"

I forbindelse med udførte arbejder på ejendommen

Hvad var formålet med de udførte arbejder? Modernisering og forbedring af ejendommen"
(min understregning)

Det anmeldte forhold vedrørende "eftergivende gulve" blev således konstateret efter der var sket en demontering af væg-til-væggulv-tæpperne på Ejendommen. Sagsøger havde konstateret, at betongulvet i hjørnerne af tre af Ejendommens rum "gav efter" ved belastning, jf. også bilag G, side 2 nederst.

Derudover er Ejendommens gulv opbygget ved anvendelse af Glasuld terrænplader, der anvendes ved terrændæk (Glasuld isolering), jf. skønsmandens bilag I, som viser Ejendommens gulvkonstruktion.



(Udklip af skønsmandens bilag I, som viser Glasuld isolering)

Efter en nærmere gennemgang af sagens omstændigheder og efter **Sagsøgte** samarbejdende håndværker, **Tømrer** havde foretaget en besigtigelse af Ejendommen, afviste **Sagsøgte** dækning under den tegnede ejerskifteforsikring.

Der er ikke dækning for anmeldte forhold og det er sagsøger, som skal bevise, at dækningsbetingelserne er opfyldt, jf. yderligere nedenfor i afsnit 2.2.

Skønserklæringerne dokumenterer ikke, at de anmeldte forhold er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring og sagsøgers bevisbyrde ikke er løftet, jf. yderligere nedenfor i afsnit 2.3

Sagsøgte bestrider både opgørelsen af sagsøgers påståede tab og den af sagsøger nedlagte rentepåstand, jf. yderligere nedenfor i afsnit 2.4.

2.2 **Sagsøgte** ejerskifteforsikringsbetingelser (bilag 1)

En ejerskifteforsikring er en skadeforsikring, der dækker aktuelle og fysiske skader på Ejendommen, som var til stede på tidspunktet for køberens overtagelse af Ejendommen.

Det er en betingelse for, at et forhold er dækket under en ejerskifteforsikring, at der er en konkret skade på Ejendommen, og denne skade skal tillige nedsætte Ejendommens brugbarhed nævneværdigt set i forhold til andre bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Derudover foretages vurderingen af, hvorvidt der er dækning på en ejerskifteforsikring – altså om der er tale om en skade på selve bygningen – på baggrund af Ejendommens stand på tidspunktet for køberens overtagelse af Ejendommen.

Følgende fremgår pkt. 18 af **Sagsøgte** ejerskifteforsikringsbetingelser (bilag 1, side 6):

"18. Hvad dækker forsikringen

[...]

Skade

18.3

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

Ved »skade« forstår 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« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Følgende fremgår af pkt. 19 (bilag 1, side 6-7):

"19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning

[...]

b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt, forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

[...]

k Køberens individuelle ønsker om en særlige anvendelse af ejendommen [...]"

Når det skal vurderes, hvorvidt et forhold er dækket under den tegnede ejerskifteforsikring, skal der således tages udgangspunkt i pkt. 18.3, men tillige i eksempelvis betingelsernes pkt. 19 b og k.

2.3 De anmeldte forhold udgør ikke en "skade" eller "nærliggende risiko for skader", jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3

Som nævnt udgør de af sagsøger anmeldte forhold ikke dækningsberettigede forhold under den tegnede ejerskifteforsikring, jf. bilag 1, side 6, pkt. 18.3. Bevisbyrden herfor er sagsøgers, og **Sagsøgte** gør gældende at denne bevisbyrde ikke er løftet.

2.3.1 De anmeldte forhold udgør ikke en "skade", jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3

Det er **Sagsøgte** overordnede synspunkt, at de anmeldte forhold ikke udgør en "skade" i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke foreligger aktuel ødelæggelse eller brud ved Ejendommens undergulv i form af revner eller andre "skader" i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter **Sagsøgte** havde anmodet selskabet **Tømrer** (nu blot **Tømrer**) om at foretage en besigtigelse af Ejendommen, udarbejdede **Tømrer** en besigtigelsesrapport. I rapporten anføres det (bilag F):

"FT [sagsøger] optager da de er ved at renovere huset at gulvene flere steder giver sig når man går/hopper på gulvet. Gulvet er ikke revnet nogle steder, men giver efter. Gulvet er opbygget af 6cm beton, 5 cm pladebatts, plastfolie, 8 cm grovbeton og så 15 cm grus. Der er tale om gulv som giver sig i 3 rum." (min understregning)

Som det fremgår, så kunne **Sagsøgte** besigtigende håndværker ikke konstatere nogle revner i gulvet ("skader"), men alene at gulvet "gav efter" ved gang.

Da der ikke var konstateret nogle revner – eller brud, lækager eller andre former for beskadigelse på Ejendommen i øvrigt – er der således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes pkt. 18.3.

At der ikke er tale om en "skade" i ejerskifteforsikringens forstand understøttes også af skønsmandens svar på spørgsmål 2, hvor skønsmanden anfører:

"Ved normal og jævnt fordelt belastning fra møbler o. lign., vurderes forholdet ikke at ville udvikle yderligere, da der efter 49 år (huset er bygget i 1973) ikke ses nævneværdige revnedannelser i værelsernes gulve." (min understregning)

Skønsmanden kunne ved sin besigtigelse ikke konstatere nogle nævneværdige revnedannelser (skader) på Ejendommens gulve. Dette er i overensstemmelse med både **Tømrer** **Tømrer** besigtigelse af Ejendommen og tillige med **Sagsøgte** egen vurdering af de anmeldte forhold.

Skønsmanden konkluderer også, at der ikke under Ejendommens 50-årige(!) levetid har været nogle skader ved Ejendommens gulv. Retten kan således lægge til grund, at forholdene ikke kan anses for at afvige fra andre intakte bygninger i samme alder. Ejendommen har altså bevist sit værd som beboelsesejendom over de sidste 50 år.

Det faktum, at gulvet giver efter nogle steder på Ejendommen, er i øvrigt ikke i sig selv et udtryk for en "skade" i forsikringens forstand. Desuden er der heller ikke tale om et forhold, som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdig i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstandard. Dette vil blive suppleret af vidneforklaringen fra **Sagsøgte** seniortaksator, **B** under hovedforhandlingen.

Derudover er der heller ikke under sagen fremlagt nogen dokumentation for, at der var aktuel ødelæggelse eller brud ved Ejendommens undergulv i form af revner eller andre skader. Også af den grund, er der ikke tale om "skader" i ejerskifteforsikringens forstand.

Til yderligere støtte herfor kan der henvises til Ankenævnet for Forsikrings kendelse i sag nr. 99801. Nævnet udtalte følgende i kendelsen:

"Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af selskabets taksator 1's mail af 8/7 2021 fremgår, at der ved besigtigelsen konstateres 5 steder i stuen, hvor gulvet er lidt eftergivende, og at den største eftergivenhed på ca. 10 mm findes i midte af gulv med et areal på ca. 30x30 cm.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af selskabets byggetekniske rapport af 23/3 2022 fra selskabets taksator 2 fremgår, at der er mindre områder, hvor gulvfladen fjedrer ved belastning, at der er tale om en gulvkonstruktion fra ejendommens opførelse, og at det ikke er usædvanligt, at der kan være områder, hvor understøtningen gennem tiden er sunket lidt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at oplysningerne om gulvets tilstand efter nævnets opfattelse ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller går ud over, hvad klagerne må tåle. [...]

Nævnet har tillige lagt vægt på, at forholdet ikke har medført skade på gulvet i form af f.eks. nedbrud." (mine understregninger)

Således fandt Ankenævnet ikke, at et eftergivende gulv udgjorde en "skade" eller "nærliggende risiko for skade" i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet lagde i den forbindelse blandt andet vægt på, at gulvet ved en besigtigelse alene var eftergivende fem steder i stuen, samt at den største eftergivenhed var på ca. 10 mm (i denne sag giver gulvet maksimalt efter med 5-10 mm).

Ankenævnet lagde desuden vægt på, at gulvets tilstand efter nævnets opfattelse ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, samt at der var tale om en gulvkonstruktion fra ejendommens opførelse i 1971 (i denne sag er den i sagen omhandlede ejendom opført i 1973), og at det ikke var usædvanligt, at der ved sådanne gulvkonstruktioner kunne være områder, hvor understøtningen gennem tiden var sunket lidt.

Til yderligere støtte for, at forholdene ikke afviger nævneværdigt fra hvad der må forventes af lignende bygninger af samme alder, gør ^{Sagsøgte} gældende, at det allerede ved anvendelsen af Glasuld isolering i Ejendommen må forventes en vis nedsynkning (eftergivelse) og "samentrækning" af gulvkonstruktionen, jf. også Ankenævnet for Forsikrings afgørelse i sag nr. 99801.

Anvendelsen af Glasuld isolering (som er anvendt på Ejendommen) var sædvanlig byggeskik ved opførelsen af ejendomme i slutningen af 1960'erne og også i 1973, hvor Ejendommen blev opført. Til støtte herfor fremlægges uddrag (side 2) af datablad for såkaldte glasuldplade 60 og 80 (Glasuld isolering) (**bilag H**).

Af databladet, som er udarbejdet af Aktieselskabet Dansk Glasuldfabrik i 1968, fremgår følgende:

*"Ifølge Dansk Ingeniørforenings Normer for Bygningskonstruktioner "DS 410" skal der regnes med følgende nyttelast, hvorved forstås levende last, trafiklast samt last af møbler, varer, maskiner [...]
Belastningen på en 50 mm Glasuldplade 60 er f.eks. i boliger: nyttelast 150 kg/m² + egenvægt af den 8 cm betonplade - ialt ca. 350 kg/m². Det svarer til en total nedsynkning efter tabellen på ca. 9 % eller ca. 4 mm, hvoraf knapt 2 mm hidrører fra nyttelasten." (min understregning)*

Ved anvendelsen af glasuldsisolering – der som nævnt var sædvanlig byggeskik ved opførelsen af Ejendommen – må der forventes og påregnes, at der sker en vis form for nedsynkning (eftergivelse) og "sammentrækning" af gulvene. Efter **Sagsøgte**s opfattelse understøtter dette blot synspunktet om, at de "eftergivende gulve" hverken udgør en "skade" eller i øvrigt afviger nævneværdigt fra tilsvarende intakte konstruktioner eller intakte bygninger af samme alder.

Endvidere og på denne baggrund bestrider **Sagsøgte** også, at skønsmandens vurdering af, at stabiliteten af Ejendommens undergulv skulle være "forringet på baggrund af utilstrækkelig komprimering af underlag/sandlag", jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1.

Afslutningsvist bestrider **Sagsøgte** også, at skønserklæringerne skulle dokumentere, at de "eftergivende gulve" ikke skulle være sædvanligt i- eller for huse af denne art, som påstås af sagsøger. Dette ses ikke dokumenteret på anden vis.

Samlet set gør **Sagsøgte** på denne baggrund gældende, at de anmeldte forhold ikke udgør "skader" på Ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3, hvorfor forholdene dermed heller ikke er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring.

2.3.2 De anmeldte forhold udgør ikke "nærliggende risiko for skader", jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3

Det er **Sagsøgte** overordnede synspunkt, at de anmeldte forhold ikke udgør "nærliggende risiko for skader" på Ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3.

Ejendomme er som nævnt opført i 1973, og der er siden Ejendommens opførelse ikke foretaget nogle ændringer af Ejendommens gulvkonstruktion, og i heller ikke siden sagsøgers overtagelse af Ejendommen.

Da Ejendommens gulv, som har været i brug siden Ejendommens opførelse i 1973, ikke har forårsaget nogle konkrete skader på Ejendommen, giver de anmeldte forhold heller ikke *"nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger"*, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3.

Ejendommen – og Ejendommens gulvkonstruktion – har siden 1973 fungeret helt i overensstemmelse med den sædvanlige anvendelse, som må forventes af et almindeligt parcelhus og en almindelig gulvkonstruktion.

Sagsøgte gør gældende, at de anmeldte forhold ikke erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, når Ejendommen i over 50 år uden at forholdet har medført egentlige skader på Ejendommen. De eftergivende gulve forårsager således heller ikke nogen *"nærliggende risiko for skader"* på Ejendommen.

I skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2, anfører skønsmanden følgende:

"Hvis gulve, over installationskanaler, udsættes for større punktbelastning, vil der kunne opstå sætningsskader/revnedannelse i betonlaget. Ved normal og jævnt fordelt belastning fra møbler o. lign., vurderes forholdet ikke at ville udvikle yderligere, da der efter 49 år (huset er bygget i 1973) ikke ses nævneværdige revnedannelser i værelsernes gulve." (min understregning)

Skønsmanden konkluderer altså her, at der ved helt normalt og jævnt fordelt belastning ikke vil ske en yderligere udvikling af forholdene (de eftergivende gulve). Det må i denne forbindelse lægges til grund som ubestridt, at sælgeren af Ejendommen – som har boet i Ejendommen i 19 år – og de øvrige ejere af Ejendommen, har haft indrettet Ejendommen med normal og jævnt fordelt belastning, jf. yderligere nedenfor.

Skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2 skal ses i sammenhæng med skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS 12, hvor skønsmanden anfører følgende:

"Idet det må formodes at husets indretning og gulvets belastning i de seneste 50 år har været varierende, sammenholdt med omfanget af de konstaterede skader, vurderes risikoen for at forholdene vil udvikles nævneværdigt at være begrænset. Dog vil revnedannelse/sætning i gulve, i tilfælde hvor der placeres tungere møblement, som beskrevet i svar på SS10, sandsynligvis forværres og gulvene i de berørte områder sætte sig yderligere." (min understregning)

Uanset at skønsmanden i svar på spørgsmål SS 12 anvender ordet "skader", henviser skønsmanden her til svaret på spørgsmål 2, hvor skønsmanden angav at der *"ikke sås nævneværdige revnedannelser"*. Det bestrides derfor for god ordens skyld, at skønsmandens anvendelse af ordet "skader" i sig selv skulle medføre, at forholdene er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring.

Som det fremgår, vil det alene være i tilfælde hvor der placeres tungere møblement/større punktbelastninger (og altså ikke blot "punktbelastning", som sagsøger gør gældende) over Ejendommens installationskanaler, at forholdene i så fald "*sandsynligvis*" vil forværres.

Som eksempler på, hvad der udgør "*større punktbelastning*" i skønsmandens svar på spørgsmål 2, anfører skønsmanden følgende i svaret på spørgsmål SS 10:

"Med [større] punktbelastninger menes tungere møblement, som f.eks. skabsarregement, bogreoler, pedestaler o. lign." (min tilføjelse)

Skønsmanden vurderer, at det alene er i tilfælde hvor sagsøger møblerer Ejendommen på en helt bestemt måde ved anvendelse af større møblement som – modsat hvad sagsøger påstår – ikke typisk placeres langs vægge i et almindeligt parcelhus, at forholdene sandsynligvis vil udvikle sig. Svaret på spørgsmål SS 10 skal ses i sammenhæng med skønsmandens svar på spørgsmål 2, hvor skønsmanden klart og tydeligt konkluderede:

"Ved normal og jævnt fordelt belastning fra møbler o. lign., vurderes forholdet ikke at ville udvikle yderligere." (min understregning)

For god ordens skyld bestrides det også, at skønsmandens benyttelse af ordet "skadeudvikling" i svaret på spørgsmål 3 i selv medfører, at forholdene er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring.

Da Ejendommen har været indrettet med normal og jævnt fordelt belastning fra møbler under Ejendommens 50-årig levetid, og da der ikke efter 50 års beboelse ikke er konstateret nogle egentlige (eller næneværdige) skader, gør **Sagsøgte** gældende at der ikke er tale om forhold, som medfører "*nærliggende risiko for skader*", jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3.

Endvidere skal det fremhæves og understreges, at vurderingen af hvorvidt fysiske forhold ved bygninger medfører "*nærliggende risiko for skader*" skal foretages på baggrund af, hvordan Ejendommen så ud på overtagelsestidspunktet. Da sagsøger overtog Ejendommen var der, som fremhævet, udlagt væg-til-væggulvtæpper og de anmeldte forhold blev først konstateret efter, at sagsøger havde foretaget selvstændige fysiske ændringer af Ejendommen gulvkonstruktion.

Retten kan på denne baggrund lægge til grund, at sagsøger ikke havde konstateret de anmeldte forhold, såfremt sagsøger ikke selv havde foretaget disse selvstændige arbejder på Ejendommen.

Dette understøttes yderligere af, at Ejendommens tidligere ejer – som havde boet på Ejendommen i 19 år – aldrig havde oplevet problemer eller noteret andre skader på Ejendommen gulve, som det fremgår i sæl-

gers oplysninger til tilstandsrapporten for Ejendommen (bilag C, side 16):

		Ja	Nej
6.	Gulve		
6.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor?	☐	☒

Det kan således også lægges til grund, at den tidligere ejer af Ejendommen, ikke på noget tidspunkt under sin 19-årig lange ejerperiode, har oplevet at Ejendommens gulv "gav efter", nogle revner i gulvet eller andre skader på gulvet i øvrigt.

Samlet set gør **Sagsøgte** på denne baggrund gældende, at de anmeldte forhold ikke medfører "*nærliggende risiko for skader*" på Ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3, hvorfor forholdene dermed heller ikke er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring.

2.3.2.1 Forsikringsbetingelsernes pkt. 19 b og k

Hvis retten finder, at forholdene medfører "*nærliggende risiko for skader*" i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3, gør **Sagsøgte** dernæst gældende, at sagsøgers påståede krav på forsikringserstatning er omfattet af dækningsundtagelserne i forsikringsbetingelsernes pkt. 19 b og 19 k, jf. yderligere nedenfor.

Skønsmanden vurderer, at forholdene alene "sandsynligvis forværres" i tilfælde hvor der aktivt placeres tungere og helt specifikt møblement, de steder på Ejendommen hvor gulvet "giver efter", jf. svaret på spørgsmål 12, 2. led.

Det forhold, at sagsøger – alene under helt specifikt angivne omstændigheder og indretninger – påstår at forholdene i så fald medfører "*nærliggende risiko for skader*", er ikke dækket under ejerskifteforsikringen tegnet hos **Sagsøgte**, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 19 b og k.

I forsikringsbetingelsernes pkt. 19 b og k fremgår følgende:

" 19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning [...]

***b** Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3. [...]*

***k** Køberens individuelle ønsker om en særlige anvendelse af ejendommen [...]" (min understregning)*

Som det fremgår, dækker ejerskifteforsikringen ikke bygningens (Ejendommens) funktionsforhold, hvorved forstås bygningens indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt. Derudover dækker ejerskifteforsikringen ikke sagsøgers individuelle ønsker om at Ejendommen skal anvendes på en særlig måde.

Disse punkter i forsikringsbetingelsernes kan gøres gældende i det tilfælde, hvor forsikringstager ønsker at indrette eller anvende Ejendommen på en særlig eller individuel måde.

Skønsmanden har netop konkluderet, at der ved almindelig og jævnt fordelt møblering – i overensstemmelse med Ejendommens anvendelsesformål – ikke vil være nogen risiko for yderligere udvikling af de anmeldte forhold.

Dette synspunkt understøttes, efter **Sagsøgte** opfattelse, af Ankenævnet for Forsikrings præmisser i kendelse nr. 78.220. I denne sag afviste et forsikringsselskab at yde dækning til etablering af en (manglende) vådrumsmembran. Ankenævnet udtalte, at *"den manglende membran ikke udgør en skade, idet der ved almindelig vedligeholdelse af fliser og fuger efter nævnets opfattelse ikke foreligger nærliggende risiko for skade."*

I denne sag foreligger der – som nævnt – heller ikke *"nærliggende risiko for skade"* i det tilfælde, at sagsøger blot fordeler møbleringen almindeligt og jævnt. Efter **Sagsøgte** opfattelse kan Ankenævnets afgørelse i kendelse nr. 78.220 sammenlignes med denne sag.

Sagsøgte gør således gældende, at sagsøgers påståede krav på forsikringserstatning er omfattet af dækningsundtagelserne i forsikringsbetingelsernes pkt. 19 b og 19 k, jf. skønsmandens svar på spørgsmål 2 sammenholdt med skønsmandens svar på spørgsmål 12, hvorfor sagsøgers påståede krav på forsikringserstatning er bortfaldet.

En retsstilling, hvor enhver forsikringstager kunne kræve forsikringserstatning fra sit ejerskifteforsikringsselskab – under nogle helt specifikke og nærmere angivne forhold, som adskiller sig fra anvendelsen af bygningens hidtidige anvendelse – er hverken hensigtsmæssig eller korrekt.

2.4 Opgørelsen af sagsøgers påstand og sagsøgers rentepåstand

2.4.1 Sagsøgers påstand

Sagsøger har i processkrift 1 hævet sin påstand, så påstandsbeløbet lyder på i alt kr. 112.825 inklusiv procesrente fra sagens anlæg.

Overordnet set bestrides det, at sagsøgers potentielle krav på forsikringserstatning mod **Sagsøgte** kan opgøres til et højere beløb end det af skønsmanden billigst indhentet tilbud (skønsmandens bilag K) kr. 51.562,50 inkl. moms, fratrukket sagsøgers selvrisiko på kr. 5.300, jf. bilag D side 3, i alt kr. 46.262,50 inkl. moms.

Sagsøger har ikke dokumenteret, at det af skønsmanden indhentet udbedringstilbud ikke skulle være dækkende for den reelle udbedringsudgift, som påstås. Det er heller ikke dokumenteret, at prisen for det indhentede udbedringstilbud skal forhøjes til det dobbelte(!).

Det er i denne forbindelse misvisende, når sagsøger anfører, at skønsmanden i sin svar på spørgsmål SS 3 har vurderet, at *"problemet med gyngende gulve og deraf følgende nærliggende risiko for skade er tilstede langs alle ydervæggene"*.

Skønsmanden vurderer alene i svaret på spørgsmål SS 3, at installationskanalerne langs ydervæggene *"sandsynligvis"* er udført på samme måde som installationskanalerne i de af skønsmanden ophuggede områder. Det er således ikke dokumenteret, at *"samtlige"* installationskanaler langs Ejendommens ydervægge er udført på samme måde som i de af skønsmanden ophuggede områder.

I forlængelse heraf, og med henvisning til pkt. 2.3 ovenfor, gør Sagsøgte tillige gældende, at sagsøger ikke – for disse andre og øvrige områder – har løftet bevisbyrden for, at disse forhold udgør dækningsberettigede forhold under den tegnede ejerskifteforsikring. Der er heller ikke for disse områder tale om en *"skade"* eller en *"nærliggende risiko for skade"* i ejerskifteforsikringens forstand.

Hertil skal det understreges og fremhæves, at da sagsøger anmeldte forholdene til Sagsøgte – og i forbindelse med Sagsøgte samarbejdende håndværkers besigtigelse af Ejendommen – havde sagsøger alene anmeldt de *"eftergivende gulve"* ved enkelte hjørner af i alt tre værelser på Ejendommen, jf. de med gråt markeret områder i sagens bilag G, side 2.

2.4.2 Sagsøgers rentepåstand

Sagsøgte bestrider, at sagsøger kan kræve procesrenter fra sagens anlæg idet der – på tidspunktet for sagens anlæg – ikke var et forfaldent krav eller nogen former for dokumentation for sagsøgers påståede krav eller for påstandsbeløbet i øvrigt. Tværtimod.

Sagsøgte gør gældende, at der ved sagsanlægget ikke kan siges at have været en gæld, jf. rentelovens § 3, stk. 4. Endvidere var Sagsøgte ej heller i stand til at indhente de oplysninger, som måtte anses for nødvendige for at bedømme sagsøgers påståede kravs berettigelse og/eller størrelse, jf. rentelovens § 3, stk. 3. Derfor kan der heller ikke kræves procesrente fra sagens anlæg.

Under retssagen har skønsmanden i Skønserklæring 3 fremlagt et udbedringstilbud til udbedring af det anmeldte forhold, jf. skønsmandens bilag K på samlet kr. 51.562,50 inkl. moms.

Sagsøgte gør gældende, at sagsøger først kan påstå – og have krav på – procesrenter af kr. 51.562,50 (svarende til beløbet angivet i skønsmandens bilag K) fra datoen for skønsmandens afgivelse af skønserklæringen 3 og fremlæggelsen af dette tilbud (skønsmandens bilag K), altså

den 3. november 2023. Hertil skal dog fratrækkes sagsøgers selvrisiko på den tegnede ejerskifteforsikring, hvorfor der alene kan påstås procesrenter af kr. 46.262,50 fra den 3. november 2023.

For så vidt angår den øvrige del af sagsøgers forhøjelse af påstandsbeløbet, i alt kr. 61.262,50, gør **Sagsøgte** gældende, at der tidligst kan påstås procesrenter af dette beløb fra datoen for sagsøgers indlevering af processkrift 1 (hvor sagsøger ændrede sin påstand), altså den 8. februar 2024.

Til yderligere støtte for ovenstående gør **Sagsøgte** gældende, at den af sagsøger anlagte retssag reelt har været anlagt som et anerkendelses-søgsmål indtil det tidspunkt, hvor skønsmanden har indhentet udbedringstilbuddet til det af sagsøger anmeldte forhold, som påstås dækket under den tegnede ejerskifteforsikring. Det følger af almindelig praksis, at der ikke kan tillægges og tilkendes procesrenter under et anerkendelses-søgsmål, hvilket ret beset har været tilfældet i denne sag indtil den 3. november 2023.

Inden den 3. november 2023 var der hverken klarhed for sagsøger, **Sagsøgte** eller retten om, hvad det ville koste at udbedre de anmeldte forhold – såfremt de anmeldte forhold overhoved måtte anses som dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring.

Også sagsøgers rentepåstand er undergivet forhandlingsmaksimen, og da hverken retten eller **Sagsøgte** fra sagens anlæg har haft anledning til at gøre sig bemærkninger om sagsøgers underliggende (betalings)krav, kan der således ikke kræves procesrenter fra sagens anlæg.
..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Det er mellem parterne overordnet uenighed om, hvorvidt de konstaterede forhold vedrørende gyngende gulve er omfattet af ejerskifteforsikringen, og i bekræftende fald i hvilket omfang, forsikringen skal dække. Parterne er endvidere uenige om fra hvilken dato et eventuelt krav skal forrentes.

Ad dækning

Sagsøgerne har bevisbyrden for, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er således sagsøgerne, der skal bevise, at der var forhold på overdragelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af de generelle forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring i ^{Sagsøgte} pkt. 18, at dækningsomfanget blandt andet omfatter udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Hvad der nærmere

forstås ved henholdsvis "skade" og "nærliggende risiko for skade" er beskrevet i forsikringsbetingelserne. Det fremgår endvidere af pkt. 19 en række undtagelser til den under pkt. 18 anførte forsikringsdækning.

Retten lægger efter skønsmandens bevarelse af spørgsmål 1 og 2 samt SS 8 til grund, at der ved ophugning er konstateret varierende betontykkelse, at betontykkelsen i rum 3 var på ca. 20-25 mm, at det ikke var normalt at udføre et bærende betonlag på 30 mm eller derunder på opførelsestidspunktet, at der oprindeligt var projekteret med et betonlag på 60 mm, at undergulvets stabilitet er konstateret forringet grundet utilstrækkelig komprimering af underlag/sandlag, og at forholdene medfører lettere fjedrende gulve langs ydervægge i værelser, mest udpræget i værelse 3, samt at der vil kunne opstå sætningsskader/revnedannelse i betonlaget, hvis gulve over installationskanaler udsættes for større punktbelastning. Retten lægger efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål 10 sammenholdt med skønsmandens forklaring under afhjemlingen til grund, at der med større punktbelastninger menes tungere møblement, herunder bogreoler, pedestaler, skænke på ben og lignende.

Retten finder efter en samlet vurdering af bevisførelsen, at sagsøgerne har løftet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes definition heraf. Retten finder, at forsikringsbetingelserne i pkt. 19, herunder underpkt. b og k, ikke afskærer sagsøgerne for erstatning. Der lægges i den sammenhæng blandt andet vægt på, at skønsmanden vurderer det nødvendigt med udbedring på grund af risiko for yderligere sætning ved placering af tungere møblement oven på installationskanalerne, herunder også almindeligt indbo som skænke på ben og bogreoler, og at dette efter retten opfattelse går ud over, hvad sagsøgerne må tåle.

Ad dækningsomfanget

Efter bevisførelsen findes der ikke grundlag for at tilkende sagsøgerne et beløb, der lægger ud over det udbedringstilbud, der er fremlagt som sagens bilag K, tillagt et anslået beløb for kørsel og fratrullet et beløb svarende til selvriskoen. Retten finder således, at erstatningen passende kan udmåles til i alt 49.387,50 kr. Retten har i sin vurdering heraf blandt andet lagt vægt på, at skønsforretningen alene har omhandlet besigtigelse af en del af ejendommen.

Ad rentedato

Sagsøgte har i deres påstandsdokument anført, at sagsøgerne først kan påstå – og have krav på – procesrenter fra datoen for skønsmandens afgivelse af supplerende skønserklæring af 3. november 2023. Under proceduren har **Sagsøgte** supplerende anført, at forsikringsaftalelovens § 24 må føre til, at der ikke kan fastsættes rente fra et tidligere tidspunkt end den 17. november 2023.

Efter bevisførelsen finder retten ikke grundlag for at fastsættelse et tidligere tidspunkt for forrentning end den 17. november 2023.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 24.000 kr., af retsafgift for det vundne beløb med 500 kr. og af øvrige udgifter med 43.125 kr., i alt 67.625 kr. Det bemærkes, at retten i opgørelsen af øvrige udgifter har fundet grundlag for at opgøre disse skønsmæssigt under hensyntagen til, at flere af spørgsmålene under skønssforretningen også vedrørte et tema omkring korrosion af vandrør. **Sagsøger 1** og **Sagsøger 2** er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte		skal til
Sagsøger 1	og Sagsøger 2	betale 49.387,50
kr. med procesrente fra den 17. november 2023.		

Sagsøgte		skal til
Sagsøger 1	og Sagsøger 2	betale sagsom-
kostninger med 67.625 kr.		

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.