AF 76395
Afsagt 4. oktober 2010

Kort resumé
Sommerhus med gulve af spånplader. Ejerskifteforsikringen skulle dække, at der var for langt mellem strøerne under gulvene, dog kun med 40 % af udgiften til nye spånplader. Bl.a. henvist til, at forholdet var til stede ved overtagelsen. En angivelse i tilstandsrapporten af, at gulvene ikke var vandrette, kunne ikke føre til andet resultat.

Kommentar
1) Som begrundelse for ikke at dække henviste forsikringsselskabet bl.a. til angivelsen i tilstandsrapporten om, at gulvene ikke var vandrette. Dette forekommer vanskeligt forståeligt, da en sådan angivelse ikke kan være en advarsel til køber om, at der er for stor afstand mellem strøerne.

2) Den store reduktion (60 %) i erstatningen for nye spånplader må være et forbedringsfradrag, der synes at bygge på, at gulvbelægninger efter ankenævnets opfattelse har begrænset levetid. Det forekommer imidlertid usikkert, hvad denne opfattelse hos ankenævnet nærmere går ud på og hvad den bygger på – og om den er rigtig og rimelig. Hvis sagen havde været omfattet af BKDF2, skulle der tilsyneladende ikke have været fastsat noget forbedringsfradrag overhovedet, da gulve af spånplader ikke synes omfattet af afskrivningstabellerne i bilag 2 til BKDF2 (?).

3) Den for store strøafstand havde tilsyneladende ikke manifesteret sig ved overtagelsen. Ankenævnets henvisning til, at skaden var til stede ved overtagelsen, må derfor være udtryk for, at problemernes årsag, altså den for store strøafstand, blev anset for en dækningsberettigende skade i sig selv. Se om skaders årsager og betingelsen om, at en skade skal have været til stede ved overtagelsen, Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.1.

Resumé
Sommerhus fra 1984, solgt 2003. Gulvene bestod af spånplader belagt med faste tæpper. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at gulvene ikke var vandrette. I løbet af årene efter overtagelsen konstaterede køber, at gulvene gyngede mere og mere, og at der nogle steder var sket brud mellem sammenføjningen af spånpladerne. Årsagen var, at spånpladerne var lagt på strøer med for stor indbyrdes afstand i forhold til spånpladernes dimensioner. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til den refererede angivelse i tilstandsrapporten og til, at den anvendte type gulvkonstruktion bliver styrkesvækket med alderen.

Ankenævnet udtalte: Det kunne som ubestridt lægges til grund, at der var for langt mellem strøerne, hvilket medførte, at gulvene blev nedbrudt hurtigere end sædvanligt. Da forholdet havde været til stede på overtagelsestidspunktet, var der tale om en dækningsberettigende skade. Nævnet havde herved tillige lagt vægt på, at gulvet flere steder var knækket ved

sammenføjningen mellem spånpladerne. Ejerskifteforsikringen skulle herefter betale for montering af supplerende strøer samt 40 % af udgiften til nye spånplader. Angivelsen i tilstandsrapporten af, at gulvene ikke var vandrette, kunne ikke føre til andet resultat.