

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. august 2025 blev i sag nr. 102524:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

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 3/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg henvender mig til Ankenævnet for forsikring for at klage over Dansk Boligforsikrings afgørelse over mine skæve gulve på min nyerhvervede ejendom ... Min forsikrings police hos er Dansk bolig forsikring Policenr. ...

Det tidsmæssige forløb forholder sig således: Sagen er blevet anmeldt til Dansk boligforsikring første gang den 18/2-2024 og efterfølgende blevet afvist 6/8-2024. Jeg har klaget over afgørelsen til Dansk bolig forsikrings interne klageafdeling (Klagenævn Dansk Boligforsikring) den 22/9 -2024 som igen har afvist min klage den 25/10-2024.

Kort opsummering af skade.

Jeg flyttede ind i min nye bolig beliggende på ... i starten af december 2023 efter at have besøgt huset 3 gange. Der var ikke noget som stak i øjet på mig at der var noget galt med gulvene da jeg besøgt huset de 3 gange. Jeg blev heller ikke blevet informeret af de tidligere ejer samt ejendomsmægler omkring skævhederne. Endvidere stod det heller ikke nævnt i tilstandsrapporten kun at gulvene knirkede nogle steder (hvilket ikke er unaturligt for et trægulv).

Det var først da jeg havde boet i min nye bolig 2 måneder at det gik op for mig at noget var galt. I den forbindelse har jeg haft 2 gulvfirmer ud og besøgt mine gulve

1) [gulvfirma 1] og 2) [gulvfirma 2]. Konklusionen var den samme for begge firmaer - gulvet i stueetage og 1 sal er meget skæve - vi taler ikke om ujævnheder med skævheder på mellem 9 - 23 mm som falder ud fra de normale udfaldskrav +/- 2 mm på en 2 m retholt. Gulvpaneler hænger mange steder over gulvet på både stueetagen og 1 sal.

Jeg har vedhæftet en række fotos som blev taget da [gulvfirma 2] var ude at besigtige mine gulve. De fotos hvor der står 0 mm er det laveste punkt målt hvorefter måleapparat (niveaumåler) er nulstillet. Som det fremgår af fotos er der målt forskelle mellem 9 - 23 mm fra det laveste målte punkt samt gulvpanelerne svæver over gulvet.

Dansk Boligforsikring klagenævn argumenterer i deres klagesvar (modtaget den 25/10-2024) at i henhold til deres konsulents besigtigelsesnotat den 17 april 2024 skyldes skævhederne at 'ter-rændækket inde i boligen har sat sig, hvilket ikke er ualmindeligt for et hus opført på en sandpu-de. Sætningen har formentlig fundet sted under opførelsen, da der ikke kunne findes tegn på sætninger efter færdiggørelse af byggeriet. Hertil kommer nedbøjninger i etageadskillelsens bjæl-ker, der er naturlige og forventelige'. Intet af disse ting er nævnt i min Tilstandsrapport. Jeg har ydermere haft en ekstern byggekonsulent inde over tilstandsrapporten inde jeg købte huset for at få en second opinion omkring fejl og mangler i tilstandsrapporten. De har heller ikke efter deres besigtigelse af huset nævnt nogen af ovenstående ting.

Vedhæftet filer:

Besigtigelse af [gulvfirma 1] Feb. 2024

Klage til Dansk Boligforsikring klagenævn 22/9-2024) [klageren]

Klagesvar fra Dansk Boligforsikring 25102024 Tilstandsrapport ... August 2023 Fotos taget af [gulv-firma 2] - ialt 12 stk's

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Når jeg har tegnet en ejerskifteforsikring så forventer jeg at skævhederne af mine gulve udbedres, da jeg ikke har været vidende eller blevet informeret om forholdene inden jeg flyttede ind. Hvis det nuværende trægulv ikke kan genbruges uden nye parket stave så forventer jeg at et nyt lig-nende trægulv erstattes.

Jeg er oplyst af begge firmaer som har besigtiget mine gulve, at hvis de skal udbedres skal jeg om-huses, hvilket Dansk Boligforsikring også bliver nødt til at forholde jer til."

Selskabet har den 21/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvi-ses.

Indledning

Sagen vedrører skævheder i den forsikrede bygnings gulve, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 20. november 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstands-rapport ... udarbejdet den 20. juli 2023. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 18. februar 2024 anmelder klager skæve trægulve i stueetagen og på 1. sal. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Den 17. april 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 10. juni 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 25. oktober 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag C**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

DBF forstår klagen således, at klager ønsker, at forsikringen skal dække udbedring af de opmålte skævheder, samt eventuelle følgeudgifter.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at gulvet på overtagelsestidspunktet den 20. november 2023 var skævt i et sådant omfang, at det udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om parcelhus i halvandet plan. Det fremgår af BBR, at huset blev opført i 2009, men byggearbejdet blev færdigmeldt over for kommunen den 4. august 2005, jf. **bilag D**. Gulvet i stueplan består ifølge byggesagen af træ- og klinkegulve, og på førstesalen er der lagt svømmende parketgulv. Snittegning fra byggesagen fremlægges som **bilag E**.

Terrændækket står på en 2½ meter tyk sandpude, jf. vedlagte jordbundsundersøgelse, **bilag F**. Det er vores konsulents vurdering, at terrændækket i boligen har sat sig i forbindelse med opførelsen, hvilket ikke er ualmindeligt for huse opført på en sandpude. Denne vurdering understøttes af, at der i stueplan ses en konsekvent hældning fra nord mod syd.

I etageadskillelsen ses der indbygget to stålbjælker, der hviler på stålsøjler indbygget i stueetagens vægge. Principskitsen fra byggesagen ses i DBF's besigtigelsesnotat. Det er nedbøjningen af disse to bjælker, vores konsulent har kunnet måle på førstesalen. Nedbøjningerne beskrives som naturlige og forventelige for denne type bjælker.

På førstesalen har vores konsulent ikke kunnet finde hældninger større end 10 millimeter. I stueetagens køkken/alrum har vores konsulent målt et fald på 25 millimeter over 6,5 meter, og i stuen har konsulenten målt et fald på 8 millimeter over 6,1 meter.

Klager oplyser, at han har haft to gulvfirmaer ude for at besigtige gulvene, og at begge firmaer oplyser, at skævheden overstiger branchens tolerancekrav på +/- 2mm på en 2m retholt. Gulvpanelerne 'svæver' over gulvene. Klager har vedlagt en række fotos af de målinger, som det ene gulvfirma har foretaget.

Ud fra de vedlagte fotos er det ikke muligt at vurdere skævheden af gulvet, eftersom det ikke klart fremgår, hvor de forskellige målinger er foretaget, og dermed hvor meget gulvet hælder over en given distance. Der er målt skævheder på op til 23 millimeter, hvilket synes at stemme overens med vores konsulents målinger.

For at kunne anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, skal skævhederne på overtagelsestidspunktet nedsætte bygningens brugbarhed nævneværdigt, og i øvrigt afvige fra, hvad der kan forventes af huset, henset til dettes alder og egenskaber.

Skævhederne er beskedne, og klager har ikke oplyst, at brugbarheden af huset på nogen måde er påvirket af de opmålte skævheder. Det fremgår af klagen, at klager først blev opmærksom på skævhederne, efter han havde boet i huset i to måneder. Årsagerne til skævhederne afviger ikke fra, hvad der kan forventes af tilsvarende huse.

Ankenævnet har i øvrige sager taget stilling til, hvornår skævheder i gulvet har et sådant omfang, at de kan siges at påvirke brugbarheden af huset. I ankenævnets kendelse nr. 98725, der vedrører et hus opført i 1980, blev der målt skævheder på op til 35 millimeter over en strækning på 4 meter. Dette udgjorde ifølge Ankenævnet ikke en skade, ligesom det ikke var afgørende, om gulvet levede op til branchefastsatte tolerancekrav.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 20. november 2023 var forhold ved gulvene, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 24/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I afsnittet 'Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen' har jeg følgende kommentarer til DBF's svar til ankenævnet den 21-11-2024

1. Bare for at præcisere - jeg overtog ejendommen den 20. november 2023 men flyttede ikke ind før starten af december måned da huset skulle males. At gulvene var skæve var ikke noget jeg opdagede med det samme, da der stod møbler og flyttekasser over det hele.
2. Som det fremgår af besigtigelsesnotat fra DBF's konsulent side 4 skyldes de store skævheder i mit hus at terrændækket inde i boligen har sat sig i forbindelse med opførsel af huset. Dvs. skaden (som konsulenten også nævner) har været til stede da jeg klager overtog huset i Nov. 2023.
3. Hvis terrændækket har sat sig i forbindelse med opførsel af huset samt at konstruktionen af huset er årsag til de store hældninger bør det så ikke stå i tilstandsrapporten?. Jeg er ikke byggesagkyndig og har på ingen måder forstand på hvordan man bygger huse baseret på jordbundsundersøgelser og hvordan evt. huskonstruktioner kan påvirke hældninger i huset. Jeg har tilstandsrapporten at forholde mig til samt den uvildige byggekonsulent som tjekkede rapporten med mig her på ... inden jeg skrev under på købsaftalen.
4. Skævheder op til 25 mm målt i stue etagen målt af DBF konsulent ser ud til at være i overensstemmelse med de målinger som [gulvfirma 2] har udført- en af de to gulvfirmaer som har besigtiget mine gulve. Jeg er ikke enig i de målinger som deres konsulent har målt på 1 sal, hvor DBF nævner at deres konsulent ikke har kunne finde hældninger på mere end 10 millimeter. Jeg har oploadet yderligere 5 fotos (IMG_1846, IMG_1847, IMG_1848, IMG_1852, IMG_1853)- alle taget på første sal som viser hældninger på mellem 14 millimeter op til 23 millimeter.
5. DBF mener heller ikke at de vedlagte fotos af klager kan bruge, da det ikke fremgår hvor målingerne er foretaget. Oversigt over samtlige vedlagte fotos og hvor de er taget kan findes i slutningen af denne mail.

6. DBF nævner også at klager ikke har oplyst at brugbarheden af huset på nogen måde er påvirket af de opmålte skævheder. Det er jeg heller ikke enig i da det står nævnt i besigtigelsesnotat fra deres konsulent på side 3. De store skævheder i huset gøre at man bliver 'rundtosset' og det påvirker ens balance sans.

Oversigt over vedhæftede fotos til klage (som er uploadet):

Alle niveauforskelle er målt af [gulvfirma 2] - målt ved først at identificere det laveste punkt på etagen (stue eller 1 sal) hvorefter måleapparat blev nulstillet for at kunne måle den eksakte fald i millimeter.

IMG_1831: laveste punkt i stueetagen hvor apparat er nulstillet til måling af skævheden på stueetagen.

IMG_1832: Niveaufald til højre for dør til toilet på stueetagen (12 mm).

IMG_1835: Niveaufald for enden af køkken (i stueetagen) til højre ud mod terrassen (19 mm).

IMG_1837: Niveaufald for enden af køkken (i stueetagen) til venstre ud mod terrassen (17 mm).

IMG_1838: Niveaufald målt ved udgang af store værelse (4,1 mx 4,5 m) på 1 sal. Målt på tæppe (hældning derfor mere end 11 mm).

IMG_1839: Niveaufald for enden af stue i stueetagen ud mod terrassen (17 mm).

IMG_1846: Niveaufald målt ca 1 m fra udgang af store værelse (4,1 mx 4,5 m) på 1 sal (18 mm).

IMG_1847: Niveaufald målt ved væg og udgang af store værelse (4,1 mx 4,5 m) på 1 sal (23 mm).

IMG_1848: Niveaufald til venstre fra døren i store værelse (4,1m x 4,5 m) på 1 sal (14 mm).

IMG_1852: Niveaufald for enden af stue på 1 sal ud mod terrassen (15 mm).

IMG_1853: Niveaufald målt mellem indgang til de 2 små værelser på 1 sal (21mm).

IMG_1921: Beskadiget parketgulv i stue på 1 sal.

IMG_1922: Beskadiget parketgulv i stue på 1 sal.

IMG_1925: Ødelagt parketgulv i store værelse (4,1m x 4,5 m) på 1 sal-til venstre fra døren

IMG_1926: Gulvpanel til højre i store værelse (4,1m x 4,5 m) på 1 sal- panel svæver over gulvet.

IMG_1927: Gulvpanel til højre i store værelse (4,1m x 4,5 m) på 1 sal - panel svæver over gulvet.

IMG_1928: Gulvpanel til højre fra trappe på 1 sal - panel svæver over gulvet."

Selskabet har i brev af 6/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 24. november 2024 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anerkender i sit høringssvar, at DBF's konsulents målinger af skævhederne i stueetagen er i overensstemmelse med de målinger, klager selv har fået foretaget. DBF's målinger i stueetagen kan derfor lægges til grund som uomtvistede. Klager bestrider imidlertid de målinger, som DBF's konsulent har foretaget på førstesalen. Klager oplyser, at firmaet [gulvfirma 2] har målt skævheder i gulvet på mellem 14 og 23 millimeter på husets førstesal.

Klagers målinger er ifølge det oplyste foretaget ved først at identificere etagens laveste punkt. Dette punkt lagres i måleapparatet, som derefter viser højdeforskellen mellem startpunktet og efterfølgende målepunkter. Klager har ikke oplyst, endsige dokumenteret, placeringen af startpunktet på førstesalen. DBF kan derfor ikke udtale sig om, hvorfor klagers målinger afviger fra de målinger, som DBF har foretaget. Fraværet af et startpunkt indebærer også, at faldet pr. løbende meter ikke kan vurderes.

Det bemærkes videre, at målingen på klagers IMG_1838 ikke ses foretaget på husets førstesal, som klager ellers oplyser. Målingen ses foretaget i stueplan ved døråbningen mellem entréen og stuen. På billedet ses trappeopgangen og vinskabet i køkkenet. Samme vinskab ses på foto 1 og 2 i besigtigelsesnotatet, side 8. Plantegninger over huset fremgår af besigtigelsesnotatets side 6.

Klager oplyser, med henvisning til fremlagte IMG_1921, 1922 og 1925, at parketgulvet på førstesalen er beskadiget eller ødelagt. Gulvet ses enkelte steder med vindridser og åbne samlinger. Vindridserne og de åbne samlinger opstår naturligt som følge af, at træet arbejder og udsættes for udsving i den indendørs luftfugtighed. Gulvet kan blot skubbes på plads igen.

Det bemærkes endelig, at der ved udbedring af skævhederne i gulvet ikke vil være behov for genhusning, eftersom skævhederne kan udbedres rum-for-rum. Det vil altså være muligt at opholde sig i boligen, medens skævhederne udbedres.

Det er således fortsat DBF's opfattelse, at der ikke er dokumenteret dækningsberettigende skader.

DBF har ikke yderligere bemærkninger til sagen, der kan afgøres af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail af 12/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har følgende kommentarer til DBF's 2 høringssvar til ankenævnet den 6-12-2024.

Som nævnt i min besked til ankenævnet den 25-11-2024 blev alle niveauforskelle målt af [gulvfirma 2] - målt ved først at identificere det laveste punkt på etagen (stue eller 1 sal) hvorefter måleapparat blev nulstillet for at kunne måle den eksakte fald i millimeter.

Det laveste punkt målt i stueetage er vist på foto IMG_1831 – målt lige til venstre fra trappen op til 1 sal. Foto IMG_1838 er målt ved indgang til stue i stueetagen (målt på tæppe - fald derfor mere end 11 mm) ca 2 m fra det laveste punkt IMG_1831. Højdeforskel her er 11 mm per 2 m - dvs måling overskrider udfaldskrav på 0-4 mm på en 2 m retholt som nævnt i besigtigelsesnotat fra [gulvfirma 1] (se downloadet besigtigelsesdokument fra [gulvfirma 1]). Beklager fejlen med at IMG_1838 skulle være målt på 1 sal.

Jeg er forsat ikke enig i de målinger som DBF's konsulent har foretaget på 1 sal. Det laveste punkt målt på 1 sal er vist på fotos IMG_1844 og IMG_1845. IMG_1846 og IMG_1847 viser niveauforskelle på hhv 18 mm og 23 mm – fotos er taget ca 4m (IMG_1846) og 4,5 m (IMG_1847) fra IMG_1844/IMG_1845. En hurtig beregning viser at højdeforskel her er hhv 9 mm per 2 m og 10,2 mm per 2 m - dvs begge målinger overskrider udfaldskrav på 0-4 mm på en 2 m retholt som nævnt i besigtigelsesnotat fra [gulvfirma 1].

Det er korrekt at parketgulv på 1 sal nogle steder er beskadiget – bla IMG_1925 hvor man kan se at parket er revnet.

Vedr genhusning – som nævnt tidligere har jeg haft 2 gulvfirmaer ud og besigtige mine gulve Gulvfirmaet [gulvfirma 1] og [gulvfirma 2]. Begge har anbefalet mig at huset skal ryddes for møbler for

Ankenævnet for Forsikring

7.

102524

nemtest at kunne løse opgaven. At udbedre skævhederne rum for rum som DBF nævner er muligt, men det vil gøre opgaven langt dyrere og tage længere tid.

...

Oversigt over vedhæftede fotos til klage (opdateret den 14-12-2024):

...

IMG_1844: Laveste punkt på 1 sal hvor apparat er nulstillet til måling af skævheder på 1 sal.

IMG_1845: Laveste punkt på 1 sal hvor apparat er nulstillet til måling af skævheder på 1 sal."

Selskabet har i brev af 3/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 14. december 2024 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Uanset de afvigelser der måtte være mellem [gulvfirma 2] og DBF's målinger, er der ikke blevet konstateret væsentlige skævheder, der påvirker husets brugbarhed. Klager oplyser, at der lokalt er blevet konstateret skævheder på op til ca. 5mm pr. løbende meter.

DBF er alene forpligtet til at dække udgifter til genhusning, hvis udbedringsprocessen gør huset ubeboeligt. Klager har ikke dokumenteret, at en udbedring af skævhederne rum-for-rum vil medføre en sådan fordyrelse, at det i højere grad vil kunne svare sig at genhuse klager.

Sagen kan afgøres af Ankenævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail af 18/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har følgende kommentarer til DBF's 3 høringsvar til ankenævnet den 3. januar 2025.

Som nævnt i min besked til ankenævnet den 25-11-2024 blev alle niveauforskelle målt af [gulvfirma 2] - målt ved først at identificere det laveste punkt på etagen (stue eller 1 sal) hvorefter måleapparat blev nulstillet for at kunne måle den eksakte fald i millimeter. [Gulvfirma 2] er et professionelt gulvfirma som har alt det måleudstyr som skal til for at vurdere og identificere skævheder punkt for punkt et hvilket som helst sted på henholdsvis stueetage og 1 sal i mit hus. Jeg er ikke i tvivl om at man kan stole på deres målinger. Det er ikke beskrevet nogen steder hvordan DBF har opmålt mine gulve og, hvor deres referencepunkt er. Jeg kan oplyse, da jeg selv var steder under besigtigelsen og med henvisning til besigtigelsesnotat fra deres konsulent (s 8 + 9) at skævheder f.eks i køkkenalrum er målt i ved at stille et laservaterpas op ved køkkenet modsat terrassedøren og måle på niveauforskel for laserlys i modsat ende af rummet (ud mod terrassen). Hvorfor køkkenet er blevet brugt som deres referencepunkt ved jeg ikke og står heller ikke nævnt i besigtigelsesnotatet. Have de placeret laservaterpas et andet sted i rummet havde de sandsynligvis fået et andet resultat. Deres metode til at vurdere skævhed på kan på ingen måder give den samme detaljeringsgrad og billede af skævheder i huset som det arbejde udført af [gulvfirma 2].

Det er blevet nævnt fra DBF at skævheder ikke påvirker husets brugbarhed - det er meget ukonkret hvad det er, de mener !."

Selskabet har i brev af 6/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

8.

102524

"Klager oplyser, at det ikke nogen steder er beskrevet, hvordan DBF har målt skævhederne i husets gulve, og hvilke referencepunkter der er blevet anvendt.

Klagers seneste høringssvar er blevet forelagt for DBF's konsulent, hvis bemærkninger fremlægges som sagens bilag G.

Som det fremgår heraf, har konsulenten ved målingen anvendt et laservaterpas af modellen HILTI 20-CG. Laservaterpasset er selvnivellerende og fremkommer med en advarsel, hvis det står skævt, således at ukorrekte målinger undgås. Laserens placering er på tegningerne i besigtigelsesnotatet angivet med symbolet ⊕. I stueplan har konsulenten således placeret laseren i rummenes nord-østvendte hjørner, og laserens placering på førstesalen ses tydeligt på notatets foto 12.

Jeg bemærker, at klager i sit 1. høringssvar har oplyst, at 'skævheder op til 25mm målt i stueetasen målt af DBF konsulent ser ud til at være i overensstemmelse med de målinger som [gulvfirma 2] har udført'. Det undrer derfor, at klager nu er af den opfattelse, at DBF's målinger generelt ikke er retvisende."

Nævnet har modtaget klagerens indlæg af 28/2, 8/3, 6/4, 29/4 og 9/5 2025 og selskabets indlæg af 28/2, 27/3, 30/4 og 14/5 2025.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 20/7 2023 fremgår bl.a.:

"

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - 1 - Første sal generelt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Trægulv er enkelte steder lidt fjedrende ved belastning f.eks ved trapperepos på 1.sal.	-	Skaderne er af mindre omfang
BEBOELSE - 1 - Stue første sal				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Trægulve har mindre svindrevner i enkelte tværsamlinger bl.a. i stue mod syd.	-	Skønnes at opstående når de "svømmende" gulve "arbejder" naturligt.

...

Ankenævnet for Forsikring

9.

102524

BEBOELSE - Stueplan - Stueplan generelt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Trægulv er enkelte steder lidt fjedrende ved belastning f.eks. ved trapperepos på 1.sal.	-	Skaderne er af mindre omfang

BEBOELSE - Stueplan - Stue mod sydvest				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Trægulve har mindre svindrevner i enkelte tværsamlinger bl.a. i stue mod syd.	-	Skønnes at opstående når de 'svømmende' gulve 'arbejder' naturligt.

"

Af mail af 15/2 2024 fra [gulvfirma 1] til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har besigtiget dine gulve d. 05/02-2024 og er kommet frem til følgende:

I køkken/opholds område, er der en 'pukkel' på gulvet. 'Puklen' er stor og tydelig. De normale udfalds krav, til et sådan gulv, er på ingen måde overholdt.

Udfalds kravet er +-2mm på en 2m retholt. En fortolknings metode er også, at der ikke må overskrides fra 0-4mm i højdeforskel på en 2m retholt. Mine målinger gav et resultat, der var væsentligt højere. Besigtigelse af stue i stue-etagen og soveværelse samt mellemgang på første sal, var i samme stand, dog var soveværelset endnu værre.

Jeg havde en svag forhåbning om, at gulvet havde rejst sig, grundet for høj gul-varme, men dette er ikke tilfældet, da gulvet er fuldstændig i forbindelse med undergulvet

En udbedring af disse forhold, kan være vanskelige. Gulvet skal afmonteres og undergulvet skal rettes op, eventuelt med spartelmasse.

Gulvet er et Ask Lamel i click system. Dette system, kan ved afmontering, knække i 'fer/not', hvilket gør at det pågældende bræt ikke kan benyttes igen.

At få fat på nye brædder, kan være en udfordring og skulle det lykkedes, vil der være en forskel i både patina og struktur."

Af skadesanmeldelse af 18/2 2024 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Jeg er pt løbet ind i et problem efter købet af min ejendom beliggende på ... (hvor jeg flyttede ind den 7 december).

Efter at have boet her i ca 2 måneder har jeg konstateret at mine trægulve (køkken alrum, stue beliggende i stue etagen, sove værelse og stue beliggende på 1 sal) er vind og skæve. Jeg har ef-

terfølgende kontaktet en professionel guldmænd for at få hans vurdering af gulvende og dommen var helt klar at de hælder mere end normalen (max 4 mm, se venligst udtalelse fra [gulvfirma 1], vedhæftet fil) og hvad der er acceptabelt.

I min tilstandsrapport står der ikke noget om skæve gulve blot at de knirker. Sælger af huset har ydermere ikke kommet med fyldstgørende information - under punkt 33 i tilstandsrapporten (se vedhæftet fil) bliver de bedt om at svare på om de har 'kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen samt beskrive hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg'. Her er der blot svaret at at der installeret 2 nye badeværelser og køkken. Jeg har fået oplyst af ejendomsmægleren ... da jeg købte huset at de også havde lagt gulvet. Sælger har boet i huset siden 2020 og må have bemærket problemerne med de skæve gulve.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Skæve og ujævne trægulve i min bolig beliggende på ... som hælder mere end normalen - se venligst vedhæftet fil - besigtigelse af gulve fra [gulvfirma 1]."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 23/4 2024 bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Skæve gulve i stueplan og på 1.sal.

Ved opmåling kunne der i køkken/alrum måles en skævhed på 25mm over en afstand på 6,5m.

Denne skævhed var forløb jævnt over gulvfladen.

Ved opmåling kunne der i stue måles en skævhed på 8mm.

På 1.salen kunne der måles en skævhed på 8mm – 10mm

Forsikringstager oplyser at han bliver rundtosset af de skæve gulve.

...

Konklusion

Der ses ingen skade.

Årsagen til de at gulvene er skæve skyldes, at terrændækket inde i boligen har sat sig. Dette er dog ikke ualmindeligt for huse opført på en sandpude. Denne sætning har formentligt fundet sted under opførelsen, da der ikke kunne findes tegn på sætninger efter færdiggørelse af byggeriet. Da der ikke bliver gravet yderligere ud under terrændæk end til opretning, isolering og terrændæk, er dette en bygningsdel der oftest oplever en sætning i forbindelse med udførelsen. Sætningen kunne være rettet op inden montering af gulvbelægningen, men dette er tilsyneladende ikke sket.

Det ses ud fra beregningerne i den oprindelige byggesag, at der ikke er gjort yderligere foranstaltninger vedr. sandpude under terrændæk.

Bygningen er opført anno 2009 og følger datidens sædvanlige byggemetode.

Udførelsen af terrændækket følger også sædvanlig byggemetode.

Der er ikke konstateret følgeskader i forbindelse med det skæve gulv.

Anmeldte forhold har været til stede siden opførelsen, og derfor også ved overtagelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesag anno 2009

Beregninger anno 2009

Observationer og målinger

Plantegning – anmeldte forhold omhandler alle gulve

...

Principskitse: Sætninger i terrændæk

...

Det fremgår af boreprøver fra byggesagen at der er ca. 2,5m sandpude inden der rammes moræneler. Den målte sandpude har potentiale for større sætninger end moræneler.

Overbliksbilleder – Køkken/alrum

Foto 1

...

Gulvet fremstår med ensartet hæld imod terressedøre

Foto 2

...

Køkkenet står på det højeste del af gulvet.

...

Foto 3

...

Gulvet løber ud i gang.

Foto 4

...

Der ses samme hæld på gulvet ud i entre

Foto 5

...

Alle fodpaneler står af på gulvet.

Opmåling af gulv – Køkken/alrum

Foto 6

...

Ved køkkenet måles 103,5cm

Foto 7

...

Ved terressedøre måles 105,8 cm ca. 25mm fald.

...

Overbliksbilleder – Stue

Foto 8

...

Gulvet fremstår med tilsvarende hæld som køkken/alrum

Foto 9

...

Hældet er ned mod terressedøren

...

Foto 10

...

Hældet på gulvet er ensartet for hele stueetagen. Hældet går fra nord ned mod syd.

Overbliksbilleder 1.sal – Kontor/soveværelse

Foto 11

...

Gulvet på 1.sal varierer i overensstemmelse med konstruktionsudformningen

Foto 12

...

Indbygget i etageadskillelsen er der 2stk. bjælker. Disse bjælker er placeret således at det er dem der måles.

...

Foto 13

...

I soveværelset måles der igen placeringen af bjælkerne

Foto 14

...

Overgulvet er ikke gennemgående på 1.sal

Overbliksbilleder 1.sal – soveværelse

Foto 15

...

Soveværelset er plant med målbare forskelle hvor de indbyggede bjælker er placeret

Foto 16

...

Ved kig igennem 1.sal, illustreres en af de indbyggede bjælker.

...

Principskitse: Placeringen af de indbyggede bjælker

...

Det er nedbøjningen fra disse 2 bjælker der måles i gulvet på 1.sal. Nedbøjningen af bjælkerne er naturlige og forventelige for denne type bjælker.

Tilstandsrapport

Anmærkning nr. 6

Anmærkning nr. 7

Anmærkning nr. 12

Anmærkning nr. 13

(Fjedrende gulv indikerer ikke plant underlag.

Sælgeroplysninger:

Punkt. 3.3

Da køkkenet står ovenpå gulvet antages det at gulvet er udført i forbindelse med køkkenet.

Udbedring og økonomi

Såfremt gulvet ønskes mere vandret:

Trægulvet optages forsigtigt.

Der spartles til et mere vandret gulv.

Trægulvet genmonteres.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Skønnet pris = 45.000 kr."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 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, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.6.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2009 – den 20/11 2023. Klageren anmeldte den 18/2 2024, at "trægulve (køkken alrum, stue beliggende i stueetagen, soveværelse og stue beliggende på 1 sal) er vind og skæve". Klageren ønsker, at selskabet dækker en udbedring af de skæve gulve, og at såfremt det nuværende trægulv ikke kan genbruges uden nye parketstave, så skal selskabet dække et nyt lignende trægulv. Hertil ønsker klageren, at selskabet dækker genhusning.

Klageren har anført, at begge gulvfirmaer, der har besigtiget gulvene, har konkluderet, at gulvene er meget skæve. Der stod intet i tilstandsrapporten, bortset fra at gulvene knirkede nogle steder, hvilket ikke er unaturligt for et trægulv. Der er tale om skævheder på mellem 9-23 mm, hvilket falder uden for de normale udfaldskrav +/- 2 mm på 2 m retholt. Gulvpaneler hænger mange steder over gulvet på både stueetagen og 1. sal. Klageren har henvist til den række fotografier, som [gulvfirma 2] har taget, og oplyst, at "de fotos hvor der står 0 mm er det laveste punkt målt hvorefter måleapparat (niveaumåler) er nulstillet. Som det fremgår af fotos er der målt forskelle mellem 9 - 23 mm fra det laveste målte punkt samt gulvpanelerne svæver over gulvet". Klageren er enig i størrelsen af de skævheder, som selskabet har målt i stueetagen, men er uenig i selskabets målinger på 1. sal. Klageren har henvist til fem fotografier som alle er

taget på 1. sal, og som viser hældninger på mellem 14 mm og 23 mm. Hvad angår, at selskabet ikke mener, at de fremlagte fotografier kan bruges, da det ikke fremgår, hvor målingerne er foretaget, har klageren henvist til den fremlagte oversigt over, hvor fotografierne er taget. Klageren har oplyst, at alle niveauforskelle er målt af [gulvfirma 2] og er foretaget ved først at identificere det laveste punkt på etagen (stue eller 1. sal), hvorefter måleapparatet blev nulstillet for at kunne måle det eksakte fald i millimeter. Klageren har påpeget, at det ikke fremgår, hvordan selskabet har opmålt gulvene, og hvor deres referencepunkt er. Klageren har oplyst, at han selv var til stede under besigtigelsen, og at skævhederne i køkkenalrum eksempelvis er målt ved at stille et laservaterpas op ved køkkenet modsat terrassedøren og måle på niveauforskel for laserlys i modsat ende af rummet (ud mod terrassen). Klageren har påpeget, at hvis de havde placeret laservaterpasset et andet sted i rummet, havde de sandsynligvis fået et andet resultat. Klageren har anført, at selskabets metode til at vurdere skævhed på, på ingen måde kan give den samme detaljeringsgrad og billeder af skævheder i huset som det arbejde, [gulvfirma 2] har udført. Klageren har anført, at begge gulvfirmaer – der har besigtiget gulvene – har oplyst, at såfremt skaden skal udbedres, skal han genhuses. Hvad angår, at selskabet siger, at skævhederne kan udbedres rum for rum, har klageren anført, at dette er muligt, men at det vil gøre opgaven dyrere og tage længere tid.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 20/11 2023 var forhold ved gulvene, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Skævhederne er beskedne og afviger ikke fra, hvad der kan forventes af tilsvarende huse. Hvad angår eventuelle afvigelser mellem [gulvfirma 2] og selskabets målinger, har selskabet anført, at der ikke er blevet konstateret væsentlige skævheder, der påvirker husets brugbarhed. Hvad angår det laservaterpas, der er brugt ved målingerne, har selskabet anført, at dette er selvnivellerende og fremkommer med en advarsel, hvis det står skævt, og at ukorrekte målinger på den måde undgås. Selskabet har anført, at "laserens placering er på tegningerne i besigtigelsesnotatet angivet med symbolet $\oplus$. I stueplan har konsulenten således placeret laseren i rummenes nordøstvendte hjørner, og laserens placering på førstesalen ses tydeligt på notatets foto 12". Hvad angår genhusning har selskabet an-

Ankenævnet for Forsikring

15.

102524

ført, at selskabet alene er forpligtet til at dække udgifterne hertil, hvis udbedringsprocessen gør huset ubeboeligt. Klageren har ikke dokumenteret, at en udbedring af skævhederne rum for rum vil medføre en sådan fordyrelse, at det i højere grad vil kunne svare sig at genhuse klager.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvenes hældning, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om omfanget af skævhederne i gulvet – herunder at der på gulvet er målt en skævhed på 11 mm pr. 2 meter, hvilket svarer til 0,55 cm pr. meter. Nævnet finder ikke, at de målte skævheder efter nævnets opfattelse har et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed må anses for nævneværdigt nedsat. Klagerens oplysning om, at "de store skævheder i huset gør, at man bliver 'rundtosset' og det påvirker ens balancesans", kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at det – hvad angår, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at gulvene er skæve, fordi terrændækket har sat sig, og at sætningen kunne være rettet op inden montering af gulvbelægningen – på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv udgør en skade, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt.

Hvad angår genhusning finder nævnet ikke anledning til at pålægge selskabet at dække omkostningerne hertil, da det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.3, at forsikringen alene dækker genhusning i forbindelse med en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

102524

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck