886/12

Den 27. februar 2012 blev i sag nr. 80.317:

xxxxxx xxxxx xxxxxx xx
xxxxxxxxx xxx
xxxxx xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over størrelsen af den tilbudte erstatning i forbindelse med konstaterede rådskader i klagernes gulv.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1923, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/10 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 16/7 2010. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Bemærkninger** Ja

…

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke kan besigtiges? ☒
   På flere af gulvene er der monteret faste tæpper/gulvbelægninger, hvorfor gulvkonstruktionen under disse ikke kunne besigtiges og vurderes.
   Tagkonstruktionen er kun besigtiget over hanebånd, idet der ikke fandtes skunklemme.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K0	Gulve forekommer stedvis knirkende ved betrædning.

6.2 Belægninger	K1	Se sælgers oplysninger pkt. 6.1.	

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
2.4 Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilke? **Tidligere gjort i vinterperioden.**	☒		

…

6. Gulve

6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor? **Hul i gulv i soveværelse**	☒	☐	☐
6.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	

I besigtigelsesrapport af 12/1 2011 udfærdiget af selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen er kunden i gang med at renovere køkkenet. Alle gulve er optaget og jeg kan herfra komme ned under gulvet i stuen, som anmeldes.

Det er en sjov gulvkonstruktion. Det er en almindelig krybekælderkonstruktion, med plankegulv, der ligger på gulvlæggere, som står på de almindelige søjlefundamenter - helt som vi plejer at se, i en krybekælder - og så en krybekælder med jord i bunden, og ventilation i soklen.

Det 'sjove' er, at der er lavet lerindskud under gulvet - det har jeg aldrig set før. Normalt lavede man lerindskud i ældre ejendomme, men i etageadskillelsen mellem to beboelsesetager - som brandsikring. Jeg har aldrig før set lerindskud i en krybekælder. Hvorfor det er lavet ved jeg ikke, men det har ingen funktion, da der ikke opstår brand fra krybekælderen !

Man har sat lister på bjælkelaget (sømmet) og så lagt indskudsbrædder, og på dem, ler som indskud.

Flere steder er indskudsbrædderne skvattet ned og hænger. Både indskudsbrædder, søm og listerne er over tid blevet møre/løse/rådne og så er indskudsbrædderne faldet ned. Hvor de er faldet ned kan jeg se undersiden af gulvbrædderne og bjælkelaget (gulvlæggerne).

Den yderste bjælke tættest på fundamentet er nedbrudt. Jeg tror, det er svært at laske på den, og den skal nok skiftes. Gulvbræddernes underside er helt fine, ligesom gulvlæggerne er sunde i den side som vender op mod gulvet. Den side, der vender mod krybekælderen er nogle steder med begyndende nedbrud - der er ikke fare for at gulvlæggeren 'knækker', jeg synes egentlig at træet er fint i forhold til det er en krybekælderkonstruktion på næsten 90 år. Det er den oprindelige konstruktion og jeg kan ikke helt vurdere, om det lerindskud har haft nogen betydning for fugtniveauet i krybekælderen.

Det er et kendt fænomen, at den yderste gulvlægger lægger af i ydermuren, og som oftest har nedbrud. Jeg kan ikke se dem alle her - jeg kan kun se bjælkeendernes nederste kant (pga. lerindskuddet) og der hvor lerindskuddet er faldet ned.

På midten af gulvlæggerne er der ingen konstruktive problemer, men hvis man med tiden er nervøs for begyndende råd i bunden af de gulvlæggere, kan man laske på dem - så har de fuld styrke igen.

I de to stuer er det de yderste gulvlæggere, den er gal med. Man mærker det på gulvet oppe i stuen, når man går på gulvet ude i enden, der klaprer det, og du mærker markant, at du går ned af bakke, ligesom at det buer. Det skyldes, at gulvlæggerne nedenunder er nedbrudte. Se billeder.

Det er helt 'klassisk' - den bjælke, som sidder ud mod fundamentet bliver nedbrudt efter 90 år, og bjælkeenderne mod fundament er med begyndende nedbrud.

Konklusion:
Jeg mener, at man bør skifte gulvlæggeren mod fundamentet og evt. reparere partielt, hvis der viser sig at være mere under gulv/over indskud.

For mig at se er der det at gøre at skyde en gulvlægger ind fra det rum, som der er blevet strippet. Det har man mulighed for, og så få fjernet det indskud, og se, om der er mere, der kræver reparation. Det er en 'kravle - opgave', men det er muligt, og så kunne man bibeholde de gulve, som er der på nuværende tidspunkt.

Hvis der bliver lukket til fra køkkenet, må man gøre det oppefra. Jeg ved ikke, om kunden har planer om, at beholde gulvene i stuen?

Hvis der blot er tale om en reparation ovenfra, kan man skære op lokalt og skifte ovenfra. NB. Det ser for mig ud som om, de gulve har været belagt af tæpper eller andet i mange år før - se bemærkninger i TR om gulvtæpper ved OT.

Men i store træk så er det som en 90-årig gammel krybekælder normalt vil være."

I rapport af 15/2 2011 udfærdiget af Goritas A/S og indhentet af klagerne hedder det bl.a.:

"**Prøve 1**
Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra **bærende bjælker i gulv.** Det er oplyst, at konstruktionsdelen er fra 1923.

Artsbestemmelse

Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at nedbrydningen i dette er forårsaget af **Råd og Gul tømmersvamp (Coniophora puteana).**

Råd kan forårsages af flere forskellige svampe - herunder Barksvampe, Overfladerådssvampe, forskellige brunmuldssvampe m.m. Nedbrydningen benævnes Råd, når det på grund af nedbrydningens fremskredne stadie og langsomme udvikling ikke er muligt nærmere at specificere svampearterne.

Alm. Råd optræder typisk på træ, der over en længere årrække udsættes for skiftende op- og nedfugtninger. Nedbrydningen foregår så langsomt, at den i forsikringsmæssig henseende må vurderes som en rådskade.

Nærmere oplysninger om svampearten fremgår af vedlagte artsbeskrivelse.

Forsikringsmæssig vurdering

Nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som **Råd.**

Vi vurderer, at nedbrydningen er foregået over et længere tidsrum, og er hvad man kan forvente i konstruktioner som den pågældende.

Prøve 2 og 3
Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra **bærende bjælker i gulv.** Det er oplyst, at konstruktionsdelene er fra 1923.

Artsbestemmelse

Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at nedbrydningen i dette er forårsaget af **Råd og Overfladeråd.**

Yderligere er der tale om **Snudebille (Rhyncolus culinaris).**

Billen har typisk snudebille-udseende og kan forveksles med de korn-og ris-snudebiller, som optræder i huse. Larverne er blege, krumme og helt benløse.
Billerne klækker hele året rundt. De lægger udelukkende æg i træ, som er fugtigt og angrebet af råd eller trænedbrydende svampe. Larverne er normalt et år om deres udvikling.
Flyvehullerne har en diameter på 1-2 mm, de er ovale, oftest med lidt uregelmæssigt omrids. Gangenes tværsnit er runde.
Boremelet er ret fint, ekskrementerne er nærmest citron-formede og er fast pakket.

Nærmere oplysninger om overfladeråd fremgår af vedlagte artsbeskrivelse.

Forsikringsmæssig vurdering

Nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som **Råd.**"

I tilbud af 18/2 2011 fra en tømrer om udbedring af gulvet indhentet af klagerne hedder det bl.a.:

"Hermed fremsendes overslagspris på udbedring/udskiftning af bjælkelag i stuer, gang og birum.

Medregnet er demontering af gulve, indskud og bjælkelag.

Montering af nyt bjælkelag, isolering samt gulvbrædder (fyrretræ).

Overslagspris ekskl. moms 42.800,- kr.

Eksisterende bjælkelag er nedbrudt - mørnet væk primært bjælkeender og bjælker langs ydervægge, skaden er sandsynlig opstået pga. manglende ventilering af krybekælder (udluftningsriste har været afdækket) hvilket har resulteret i opfugtning og heraf efterfølgende nedbrydning."

I sin klage til nævnet har klagerne bl.a. bemærket:

> "Selskab vil kun dække omkostning med 80 % nedskrivning af tilbudspris, hvor u.t. mener at selskabet bør dække den fulde omkostning til udbedring af skaden, der vurderes som en skjult skade. Den udvidede ejerskifteforsikring bør dække, da skaden ikke står beskrevet i tilstandsrapporten."

I brev af 15/4 2011 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

> "Vi har anerkendt at dække en reparation af de rådskadede bjælker i etageadskillelsen.
>
> Vores konsulent har ved sin besigtigelse alene kunne se en bjælke, som var rigtig dårlig, nemlig den, der ligger ud mod fundamentet. Han oplyser, at det er helt sædvanligt, at bjælkelaget i en ventileret krybekælder over tid vil nedbrydes pga. fugt i krybekælderen. Særligt de bjælker eller bjælkeender, der vender ud mod fundamentet, vil blive udsat for fugt, og vil derfor nedbryde (hurtigere). Dette bekræftes af den undersøgelse vores kunder har foretaget (Goritas rapporten, se f.eks. side 2).
>
> Da der imidlertid er fundet råd, som antages at have været tilstede på overtagelsestidspunktet, som i hvert fald for en enkelt bjælkes vedkommende har konstruktiv betydning, har vi anerkendt dækning heraf.
>
> Konsulenten har ved sin besigtigelse vurderet, at bjælken, der ligger op mod fundamentet skulle skiftes. Desuden kan der være tale om partiel reparation (udlusning/laskning) af en enkelt bjælke(ende) eller to, men konsulenten har haft svært ved at se mere, pga. konstruktionen med lerindskud.
>
> Vores kunder har fremsendt et tilbud (se underbilag til bilag …) på en total udskiftning af hele bjælkelaget, herunder demontering af gulve, indskud og bjælkelag samt montering af nyt bjælkelag, isolering og nye gulvbrædder til kr. 53.500,- . Bemærk venligst, at er håndværkeren enig med vores konsulent i, der alene er nedbrud i bjælker langs ydervægge op bjælkeender.
>
> Skadebehandleren har lidt 'klodset' fået opgjort erstatningen til 20% af den fulde udskiftning og begrundet det med slid og ælde (bilag …). Dette skyldes en fejl fra selskabets side, som beklages. Skadebehandleren skriver dog umiddelbart før - og helt korrekt - at ejerskifteforsikringen dækker en partiel reparation af de to bjælker, som er nedbrudte.
>
> I et efterfølgende brev (bilag …) har skadelederen forklaret, at erstatningen opgøres til en reparation af de rådskadede bjælker. Dette kan gøres ved opskæring af gulvet og vurderes til at kunne foretages for ca. kr. 10.000,-. Det bemærkes hertil, at vores kunder købte ejendommen med tæpper på alle gulve, hvorfor vi kan opgøre erstatningen som en reparation ved opskæring og efterfølgende reparation af gulvspånplader. Der henvises til Nævnets faste praksis herom. Skadelederen har opfordret vores kunder til at fremsende et tilbud på en sådan reparation, men da dette ikke er sket, må vi opgøre erstatningen i henhold til konsulentens estimat.
>
> Som det fremgår af det tilbud vores kunder selv har indhentet, kan der laves helt nyt bjælkelag og nye gulve inklusiv isolering (hvilket er en 100% forbedring og ikke kan kræves erstattet under forsikringen) for kr. 53.500,-. Det synes derfor åbenbart, at den reparation, som

ejerskifteforsikringen skal erstatte, kan gøres for de opgjorte ca. 10.000,- (20% af kr. 53.500 er kr. 10.700,-).

3. Konklusion

Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt at dække en reparation/udskiftning af de nedbrudte bjælker i krybekælderen. Udskiftningen / reparationen kan ske ved at skære gulvet partielt op og reparere med gulvspånplader. Da huset blev købt med faste tæpper, kan erstatningen opgøres, så der alene etableres undergulv til fast gulvbelægning.

Vi har opgjort erstatningen til kr. 10.700,-, (20% af det indsendte tilbud på nye gulve, nyt bjælkelag og isolering) idet den anviste reparation kan gøres til ca. 10.000,-. Klager har ikke påvist, at en reparation som kan kræves erstattet af ejerskifteforsikringen for den dækkede skade, ikke kan gøres for dette beløb."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, deformering, 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at de konstaterede skader på gulvet ikke kan udbedres som anført af selskabet. Nævnet har herved lagt til grund, at gulvene med den foreslåede reparationsmetode fortsat vil kunne tjene som undergulve til tæpper. Nævnet har dog ikke taget stilling til, om reparationen kan udføres for 10.000 kr.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand