891/12

Den 30. april 2012 blev i sag nr. 80.988:

xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
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 Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i anledning af, at parketstavene i stuegulvet har løsnet sig.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1898. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/2 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 24/5 2004. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klageren anmeldte den 5/2 2011 til selskabet, at trægulvet havde løsnet sig i et mindre område.

Selskabets konsulent besigtigede ejendommen den 3/3 2011. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger:**

2. 80.988

Generelle oplysninger om ejendommen:

Ejendommen et parcelhus er opført i år 1898, opført i tidstypiske materialer/konstruktioner. Er inden for de senere år gennemrenoveret. Vedligeholdelsesstand god.

Relevante konstruktioner:

Støbt terrændæk

Anmeldte forhold:

Ophold samt spisestue, gulv har løsnet sig. Se i øvrigt anmeldelse

Besigtigelsen:

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Gulv i opholdsstue samt spisestue består af et trægulv i stave, limet direkte på betongulv. I større områder ses gulv at have løsnet sig. Se billeder 1 - 4

FT oplyser der er gulvvarme.

Betongulv ses at være spartlet, formentligt med flydespartel inden trægulv er lagt. Spartlen ses at have løsnet sig i større områder. Se billeder 5 - 6

Konklusion:

Iflg. FT er gulv etableret i år 2003. FT har boet i huset siden 2005.

Jeg kan ikke umiddelbart sige, hvorfor stavene slipper. I sig selv er det en svær/uheldig konstruktion med træ, limet på betongulv med varme - temperaturbevægelser! Træet bevæger sig (udvider sig) og hvis spartlen ikke er fleksibel nok vil træet løsne sig. Det vil før eller siden løsne sig. FT har brændeovn i opholdsstuen og gulvvarme - dette er medvirkende årsag til at gulv har løsnet sig her, da der er store temperatursvingninger som gør at træet bevæger sig og spartlen tørrer hurtigere ud.

Det kan ikke umiddelbart vurderes, om den spartelmasse, som i sin tid blev anvendt har været god nok - der er ingen synlige tegn på fejlkonstruktion (fin-afretning, priming osv), men det er selvfølgelig ærgerligt, hvis gulvet skal repareres indenfor 10 år.

Forslag til udbedring:
Udskifte gulv til anden type svømmende gulv, f.eks. klikgulv (bedre konstruktion over gulvvarme og med en varm brændeovn, da det kan bevæge sig ved temperatursvingninger). Det drejer sig om 2 stuer af ca. 16m2

Økonomi: skøn ca. 20.000,- + moms"

Ved brev af 21/3 2011 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Klageren lod gulvkonstruktionen undersøge af et rådgivende ingeniørfirma, der i notat af 9/5 2011 bl.a. vurderede:

"Omfang af trægulvet er ca. 40m^2 fordelt i 2 stuer.

Gulvet er et trægulv, udført som mosaikparket med net på bagside, dimension 8mm i træsort i mahogni eller tilsvarende. Mosaikparket er lagt i rudemønster.

Mosaikparket er fuldlimet på et ca. 10mm tyndpuds, ovenpå et betonklaplag med istøbte gulvvarmeslanger.

Placering af gulvvarmeslanger i betonklaplag og yderligere opbygning af den underliggende konstruktion var ved besigtigelsen den 2011.05.02 ikke tilgængelig.

Ved besigtigelsen den 2011.05.02 var der adskillige løse felter i mosaikparket og det kunne yderligere konstateres, at det underliggende tyndpuds flere steder ligger løst og er revnet.

Vedhæftede billeder viser med alt tydelighed, at der ikke har været tilstrækkelig vedhæftning mellem mosaikparket og tyndpuds. Ved den mangelfulde fuldklæbning af mosaikparket og tyndpuds øges risikoen for, at mosaikparket løsner sig fra tyndpudslaget. Det må derfor konstateres, at fuldklæbningen ikke er udført håndværksmæssig korrekt.

Det underliggende tyndpuds har flere steder løsnet sig fra den underliggende betonklaplag. Det løse tyndpudslag fjedre, når man går eller trykker på det. Det må konstateres, at tyndpudslaget ikke er håndværksmæssigt korrekt udført og det løse underlag kan være en årsag til, at gulv mosaikparket har løsnet fra underlaget.

På sigt kan tyndpudslaget forvitre mere, med større skader på gulvet til følge.

Den pågældende gulvkonstruktion er udført inden for de sidste ca. 7-8 år og det må derfor forventes, at korrekt gulvkonstruktion med fuldlimet mosaikparket på tyndpuds har en langt større levetid end det er tilfældet og som det fremgår af besigtigelse og billede.

[Klageren] oplyste undertegnede, at De har boet i ejendommen ca. 6 år."

Selskabet fastholdt ved mail af 15/6 2011 sin afgørelse. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Underlaget ved gulvene i stuerne er slået fra således at gulvet på steder klaprer og træ mosaik gulvet er slået fra og løst.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Jeg vil opnå at Dansk Boligforsikring acceptere at den omtalte skade i gulvet er en fejl som ejerskifteforsikringen dækker og at forsikringsselskabet dækker omkostningerne ved at udbedre skaderne i gulvene i stuerne."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 16/8 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Vores kunde har 6 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldt at parketstavene i stuen er gået løse.

Vores besigtigelseskonsulent har bekræftet, at parketstavene har løsnet sig. Han kan ikke konstatere fejl ved konstruktionen - det er lovligt og håndværksmæssigt korrekt, at lime parketgulvet direkte på betongulvet. Det er dog en svær konstruktion, da træ bevæger sig ved temperaturskift, og det stiller store krav til den spartelmasse, som trægulvet er lagt i. Over tid vil spartelmassen blive 'hård' og ufleksibel, og med tiden vil parketgulvet løsne sig og skulle repareres.

Konsulenten kan ikke umiddelbart angive den konkrete årsag til at stavene har løsnet sig. Vores kunde (og hans rådgiver) hævder, at klæbningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, men det er ikke dokumenteret og kan heller ikke dokumenteres ved en visuel besigtigelse. Som beskrevet i besigtigelsesrapporten kan man ikke med det blotte øje, blot ved at se at pudslag og træ løsner sig, konkludere, at udlægningen for mange år siden (10?) ikke har været korrekt. Ingeniørens konklusion synes at være omvendt : *fordi* parketstavene løsner sig *må* gulvet være udført forkert. Påstanden er på ingen måde underbygget af f.eks. tekniske data eller i øvrigt uddybet/begrundet.

Vores konsulent oplyser, at brug af brændeovn, der typisk bliver meget varm, hvorefter den går ud (typisk om natten) bidrager til de store temperaturforskelle, Dette har en negativ effekt, og fremskynder den proces, der under alle omstændigheder sker over tid med den pågældende konstruktion, nemlig at parketgulvet vil løsne sig fra underlaget. På samme måde kan brug af for meget vand ved gulvvask løsne parketstavene.

Vi har afvist forholdet, fordi der ikke var en skade på overtagelsen af ejendommen for 6 år siden. Da vi ikke har kunnet konstatere fejl ved konstruktionen, var der ved overtagelsen ikke nærliggende risiko for skade. Det forhold, at parketstavene løsner sig 6 år efter overtagelsen kan vel skyldes brug af gulvet, altså den oprindelige (sædvanlige) konstruktion i kombination med brug af brændeovn / gulvvarme og gulvvask.

Kan klager godtgøre, at der er en konstruktionsfejl ved gulvet, anerkender vi naturligvis at erstatte en reparation.

3. Konklusion

Ejendommen er overtaget i 2005 og 6 år efter løsner parketgulvet i stuerne sig. Klager har ikke dokumenteret, at der er en konstruktionsfejl ved gulvet. Medmindre vores kunde kan godtgøre at gulvet er fejlkonstrueret, og dermed at der var nærliggende risiko for skade ved overtagelsen i 2005 kan skader, der opstår 6 år efter overtagelsen ikke kræves erstattet under den tegnede ejerskifteforsikring.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotos af parketgulvet.

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.

3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb."

Nævnet udtaler:

I betragtning af, at gulvet er lagt kort før klagerens overtagelse af ejendommen, finder nævnet, at konstruktionen i hvert fald har indebåret en nærliggende risiko for skade, og at selskabet på dette grundlag skal genoptage sagsbehandlingen.

6. 80.988

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal genoptage sagsbehandlingen af den anmeldte skade på stuegulvet.

Poul Sørensen