926/13

Den 4. november 2013 blev i sag nr. 84.121:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

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 størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt i anledning af anmeldte skader på gulve.

Den forsikrede ejendom er opført i 1860. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 21/7 2011 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/3 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**
Boligtype: *Enfamiliehus* **Typehus:**
Ejendommen:

Bygnr.	**Bygn.**	**Anvendelse**	**Opført år**
1	A	*Beboelse*	1860

...

Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A
A:Gulvet under væg-til-væg-tæppet i kontoret er ikke besigtiget.			

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulvet under væg-til-væg-tæppet i kontoret er ujævnt og giver lidt efter.

2. 84.121

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
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?	☐	☒	☐
6.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikringen

…

2. Kældre/krybekældre/terrændæk	Bygn:
Terrændæk	A
Krybekælder	A
Strøer i beton	A
Ingen adgang til krybekælder	A
…	
6. Gulvkonstruktion og gulve	
Gulv på strøer eller bjælker	A
Væg-til-væg tæppe	A
Klinkegulv på beton	A"

Klageren anmeldte den 17/7 2012 bl.a., at han i forbindelse med udskiftning af gulv i et værelse på sin ejendom havde konstateret, at der var sket opfugtning og nedbrydning af flere af gulvkonstruktionerne. I mail af den 17/2 2013 til selskabet anførte han bl.a.:

"Som aftalt har jeg regnet på hvad vi mener er et rimeligt erstatningsbeløb. Følgende ting skal udbedres/udføres:

- Opbrydning af gulv i stue, køkken og gang.
- Nedtagning af køkken og genopsætning.
- Udgravning af jord til sikring af frihøjde til ventilation.
- Udlægning af nyt 'hønsenet' mellem strøer.
- Isolering af gulv samt dampspærre.
- Nye gulvplader og gulvbelægning.
- Udbedring af vægge i køkken, gang og stue.
- Fodlister/gerekter.
- Etablering af ventilationsåbninger i sokkel samt forstærkning af eksisterende strøer i værelse iht. oplæg fra Dansk Boligforsikring inkl. ved køkken.

Ud fra ovenstående aktiviteter har jeg regnet mig frem til et beløb på kr. 132.365,- herfra skal så trækkes vores selvrisiko på forsikringen. Beløbet er beregnet under hensyntagen til vi selv skal lave meget af arbejdet, hvilket vi er indstillet på hvis det kan hjælpe på en rimelig afgørelse fra jeres side."

Selskabet tilbød i brev af den 12/3 2013 klageren en erstatning på 29.375 kr. og afviste yderligere dækning med henvisning til, at han ikke har dokumenteret et dækningsberettigende forhold. Af brevet fremgår bl.a.:

"På baggrund af det afgivne dækningstilsagn har jeg indhentet et tilbud på etablering af ventilationshuller samt laskning af en gulvstrø fra Byggefirmaet … Firmaet oplyser, at udgifterne forbundet hermed vil andrage 29.375 kr. inkl. moms, hvorfor jeg opgør erstatningen på baggrund heraf. Dette tilbud er også fremsendt til jer den 7. marts 2013.

Erstatningen vil således udgøre følgende:

Etablering af ventilation mv., jf. tilbud fra …	29.375 kr.
- Selvrisiko	28.000 kr.
Erstatning til udbetaling	1.375 kr."

Klageren indbragte efterfølgende sagen for nævnet. I klageskemaet dateret den 7/3 2013 har han bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
I forbindelse med at vi overtog ejendommen … tegnede vi en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. I Juli 2012 i forbindelse med udskiftning af gulvbelægning i et værelse i stueetagen opdagede vi at gulvkonstruktionen ikke er udført som anført i tilstandsrapporten (vedlagt) og i øvrigt uhensigtsmæssigt. I værelset hvor vi fjernede gulvbelægningen var gulvopbygningen som følgende: Jord (ler): strøer, trægulv, gulvtæppe. Hulrummet mellem strøer og gulv var fyldt ud med flamingokugler. Fra værelset kunne vi se ind under gulvet i stuen, konstruktionen er her jord, rockwool, træplader, dampspærre og gulvbelægning. Problemet med denne gulvopbygning er efter vores opfattelse, at isoleringen er lagt direkte oven på jorden så bortventilation af fugt fra jorden er umuliggjort, og der vil dermed ske en opfugtning af gulvkonstruktionen. Dansk Boligforsikring afviste i første omgang vores sag i juli 2012, hvorefter vi klagede første gang til selskabet. Efterfølgende har der af flere omgange været sendt konsulenter ud. Dansk boligforsikring er nu fremkommet med en løsning hvor de vil lave større ventilationsåbninger i soklen samt trække ventilationsrør imellem isolering og jord for på den måde at bortventilere fugt. Dansk Boligforsikring vil kun vedkende sig den del af stuen man kan se ind under fra værelset, da de mener at konstruktionen er i orden i resten af stuen. Vi er uenige heri. Derudover nægter de at kunne give erstatning for gulv i værelset, samtidig vil de ikke yde nogen erstatning for gang og køkken (se oversigtplan). Dansk Boligforsikring har efter vores opfattelse gjort alt for at trække sagen i langdrag, ved gang efter gang at sende nye konsulenter/entreprenører ud på besigtigelse, samtidig forslår de en udbedringsmetoder som fagligt ikke på nogen måder kan forsvares (jeg er selv uddannet civilingeniør inden for faget). Samtidig mener de ikke det er påvist at hele gulvet i stuen/køkken/gang er udført forkert, det er som om de ikke vil vedkende deres ansvar førend hele gulvet er fjernet i stueetagen. Seneste har vi fjernet et stykke gulv i gangen hvor man kan se at konstruktionsopbygningen er som følgende: Jord, flamingokugler, gulvplader, gulvbelægning. Konstruktionen er igen udført så fugt ophobes. Dansk Boligforsikring har haft kontakt med den forrige ejer, der har sendt et billede fra renovering af gulvet i stuen og har brugt dette til at afvise sagen med henvisning til at isoleringen på billedet ser fint ud. Vi mener dog ikke billede viser noget som helst om tilstanden/udførelsen, idet man kan konstatere noget andet når man kigger ind under gulvet i dag.

Dansk Boligforsikring henholder sig til at huset er fra 1800-tallet og konstruktionerne derfor er derefter. Vi mener at der er indbygget en fejl i konstruktionen da man har renoveret/efterisoleret gulvene på sådan en måde at fugt ophobes i konstruktionen. Dansk Boligforsikring henholder sig endvidere til at der ikke er sket skade. Vi har påpeget at der er en nærliggende risiko for at der sker skade, hvilket vi også mener at Dansk Boligforsikring har indrømmet da de har tilbudt en delvis dækning. Derudover lugter det af fugtig jord flere steder i stueetagen. På

nuværende tidspunkt er der indført en klausul på vores gulve i vores villaforsikring, som pga. tilstanden af gulvet ikke vil dække gulvet for svampe- og rådskader.

Det bør nævnes at der ikke er nogen bemærkninger mht. gulvet i tilstandsrapporten på huset.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi mener Dansk Boligforsikring bør yde en erstatning svarende til en fuldstændig udbedring af gulvkonstruktionen i køkken, gang, stue og værelse, således ophobning af fugt i gulvkonstruktionen stoppes og der opnås en konstruktion der kan forsvares mht sundhed og holdbarhed. Derudover kræver vi erstatning for udbedring af vægge i de nævnte rum, som vil blive ødelagt i forbindelse med opbrydning af gulvene."

Selskabet har i brev af den 11/4 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
… Som det fremgår af skadeanmeldelsen opdagedes forholdet i forbindelse med udskiftning af gulvet i et værelse.

Vi foretog besigtigelse d. 2. august 2012, og besigtigelsesrapporten med tilhørende fotos fremlægges som bilag …

Som bilag … fremlægges brev af 14. august 2012, hvor vi i første omgang bad kunden om at anmelde forholdet til villaforsikringen. D. 11. september 2012 afviste Tryg at dække forholdet, fordi der alene var tegnet svampedækning - ikke rådskadedækning (bilag …).

Vi kontaktede herefter sælger, for at kunne vurdere husets historik, navnlig hvornår og i hvilket omfang gulvene havde været renoveret i sælgers ejertid. Korrespondancen med sælger fremlægges som bilag ... Sælger har på en oversigtstegning fra salgsopstillingen nummereret stueetagen rum og redegjort for de renoveringer, han har foretaget. Denne oversigt fremlægges særskilt som bilag ... Desuden har vi fra sælger modtaget fotos fra da han skiftede gulvene i stuen - de fremlægges som bilag ….

Det fremgår heraf (faktum):

Sælger har i sin ejertid (4,5 år) skiftet gulvene i køkken, stue, entre og entre. Den ene entre er opbygget som støbt dæk med gulvvarme, og er derfor ikke relevant for sagen (ikke skadeanmeldt).

Isoleringen med flamingo er ikke foretaget af sælger, men af sælgers sælger. I stue og køkken har sælger fjernet flamingokuglerne og i stedet lagt ny mineraluldsisolering (150 mm) ophængt på ståltråd. I entreen har sælger alene skiftet gulvet. Strøer og flamingoisolering er ikke fjernet/skiftet.

Til forklaring kan det oplyses, at det værelse, som vores kunde selv er ved at skifte gulv i, er værelse 4 på oversigten. Vores konsulents fotos er derfor fra rum 4. Fra rum 4 kan man se under gulvet ind under stuegulvet. Jeg har optegnet dette i bilagene.

Ved brev af 15. november 2012 (bilag …) dækkede vi de nedbrudte strøer, der måtte være i gulvet. For at kunne vurderer omfanget af skaderne oplyste vi, at det var nødvendigt at besigtige igen.

Den eksterne konsulent (håndværker) vi sendte ud havde desværre fra vores kunde fået forståelse af, at han skulle give et tilbud på den ny moderne gulvkonstruktion (nyt terrændæk, armeret beton på støbebatts), frem for en reparation af den eksisterende konstruktion. Vi var derfor nødt til at lade en intern besigtigelseskonsulent bistå håndværkeren i besigtigelsen til brug for tilbudsgivningen. Kopi af vores mail af 9. januar 2013 fremlægges som bilag ...

Kopi af fotos fra den efterfølgende besigtigelse fremlægges som bilag …

I brev af 30. januar 2013 opgjorde vi erstatningen svarende til et etablering af bedre og yderligere ventilation af gulvene (isoleringen under skillevæggen vil samtidigt blive løftet/hængt op). Vi har desuden erstattet udskiftning af den strø, som ligger mellem stuegulv og værelse 4. Erstatningen er opgjort til kr. 25.625 - brevet fremlægges som bilag ...

Vores kunde var utilfreds med afgørelsen, og rejste bla. krav om erstatning for værelsesgulvet, som han nu oplyste ikke blev fjernet fordi de ønskede nyt gulv. Desuden rejste kunden tvivl om, isoleringen længere inde under stuegulvet var ophængt med ståltråd som oplyst af sælger. Mails af 11. og 14. februar 2013 fremlægges som bilag …

I mail af 17. februar 2013 (bilag …) opgjorde vores kunde sit erstatningskrav til 132.365,- ud fra en beregning han med sin egen erfaring som ingeniør havde lavet.

Vi modtog d. 7. marts 2013 et (revideret) tilbud på reparationen, og i brev af 12. marts 2013 (bilag …) lavede vi en endelig erstatningsopgørelse på kr. 29.375. For så vidt angår gulvene med flamingokugler afviste vi, at der skulle være sket skader som følge af konstruktionen.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Den forsikrede ejendom er fra 1860. Ejendommens gulvkonstruktion er traditionelt lavet som en ventileret gulvkonstruktion (gulv med jord).

Sælgers sælger, der har boet i ejendommen i 23 år (fra 1983 til 2006) har på et tidspunkt blæst flamingokugler under gulvene. Vi vurderer, at dette er sket i 80'erne, da man efter oliekrisen i 70'erne forsøgte at isolere husene mere. Flamingokuglerne har med tiden vist sig at være uden synderlig isoleringseffekt.

Der er formentlig flamingokugler indblæst i rum 4, 6 og 7, men vi har alene set dem i rum 4, hvor vores kunde har åbnet for gulvkonstruktionen. Vi har ikke fundet skader som følge af flamingokuglerne, og da de har eksisteret i konstruktionen siden 80'erne, vurderer vi ikke, at der er nærliggende risiko for skade. I rum 4, hvor gulvet er taget op, kan de dog uden problemer fjernes, hvilket vi har tilbudt vores unde (se bilag …).

I køkken (rum 1), stue (rum 2) og entre (rum 3) har sælger, der har boet i ejendommen fra 2006 til 2011, skiftet gulvene. Sælger har oplyst, at han dengang fjernede flamingokuglerne i stue og køkken og ophængte 150mm mineraluldsisolering på ståltråd. I køkkenet bevaredes de gamle strøer, i stuen skiftede han nogen af strøerne. Han afsluttede gulvene med fugtspærre, plader og nye gulve. Renoveringen er fotodokumenteret (bilag …). I entreen (rum 3) skiftede han alene gulvet, strøer og flamingo bevaredes.

Der er ikke åbnet til gulvkonstruktionerne i stue og køkken. Der er ved den sidste besigtigelse åbnet i entreen, og det kan bekræftes, at de gamle flamingokugler ligger herunder, ligesom sælger har oplyst.

Vi har ingen skader konstateret i gulvene.

Fra rum 4 kan man se ind under gulvkonstruktionen til stuen. Den første besigtigelseskonsulent målte høj fugt og fandt, at isoleringen som kunne besigtiges (lige under skillevæggen) lå direkte mod jorden. De to efterfølgende besigtigelseskonsulenter oplyser, at det skyldes, at den nye isolering er lavet fra stuesiden, og under skillevæggen mod værelset (rum 4) er svært at ophænge mineraluldsisoleringen, hvorfor den 'hænger' og har kontakt til jorden fra værelsessiden.

Vi har ingen grund til at tro, at isoleringen ikke er ophængt i ståltråd under selve stue og køkkengulv, som sælger oplyser. Dette fremgår også af sælgers fotos (bilag …), hvor man kan se, at der er etableret hulrum under strøerne svarende til den sten strøerne er opklodset på.

Det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at der er en skade, og vi har ingen skader fundet.

For så vidt angår 'overgangen' mellem stue og værelse (under skillevæggen) hvor isoleringen har kontakt til gulvet, har vi dækket dette (se bilag …).

Ejendommen fra 1860 er lavet med gulv direkte på jord, ventileret gennem små ventilationshuller i soklen. Der er konstateret 4 ventilationshuller omkring soklen (2 i hver side), hvilket vurderes tidstypisk. Se bilag ... Sælger har dog - pga. de nye mineraluldsbatts fået lukket for effektiv ventilation af gulvet i stuen. Dette er en fejl, som vi har dækket.

Desuden er der ikke gennemstrømningsmulighed fra sokkel til sokkel, pga. den 'hængende' isolering langs skillevæggen mellem stue og værelse (rum 2 og 4). Den udbedring vi har opgjort erstatningen efter indebærer, at man udfører 6 snefangsrør gennemgående fra gårdsplads til haveside, dvs. under både værelse 4 og stue (ud for værelse 4). Desuden etableres øget sokkelventilation ved boring af huller.

Jeg vedlægger supplerende udtalelse fra besigtigelseskonsulent Tømrermester …, der har forestået tilbudsindhentningen.

Erstatningen er opgjort i henhold til tilbud til kr. 29.375,-.

Hermed er vores kunde stillet med det han har købt, nemlig en ejendom fra 1860 med gulve mod jord, men med effektiv (og forbedret) gennemløbende ventilation og uden risiko for skader. Selvom vi ikke har fundet nedbrud med konstruktiv betydning i gulvstrøen langs skillevægge mellem stue og værelse (rum 4) har vi også erstattet en udskiftning af denne.

Vores kunde rejser nu også krav om erstatning af gulvet i værelset. Kunden oplyste allerede i skadeanmeldelsen, at skaden omkring manglende ventilation af gulvkonstruktionen opdagedes i forbindelse med udskiftning af gulvet i værelset. Se bilag ... Dette blev også oplyst til den første besigtigelseskonsulent.

Ejerskifteforsikringen er en tabsforsikring, og der kan ikke rejses krav om erstatning for bygningsdele, som inden skaden blev opdaget planlagdes udskiftet. Det synes ret åbenbart, at de anmeldte forhold først kunne og blev opdaget pga. forsikringstagers egen planlagte udskiftning af gulvene i værelset. Gulvene kan derfor ikke efterfølgende kræves erstattet.

3. Konklusion

Vi har ingen skader fundet - alene målt fugt. Vi har anerkendt at etablere mere og forbedret ventilation under gulvene, ophænge isoleringen, og udskifte strøen mellem stue og værelse med begyndende nedbrud.

Vores kunde har ikke sandsynliggjort at der herudover er skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er forsikringstager, der skal bevise, at den renovering sælger har foretaget af gulvene i stue og køkken giver nærliggende risiko for skade. Med de fremlagte fotos og oplysninger fra sælger, er dette ikke bevist. For så vidt angår flamingokuglerne, har de ligget under gulvene siden 80'erne uden at det har givet skader. Der er derfor ikke nærliggende risiko for skade.

Klagen bør afvises."

Selskabet har i brev af den 12/6 2013 til nævnet yderligere anført:

"Vi modtog den 7. maj 2013 en mail fra vores kunde, om at han havde åbnet for gulvkonstruktionen og hvis vi ville 'efterse' konstruktionerne, kunne vi gøre det, inden d. 17. maj. Jeg vedlægger kopi af mailen **(bilag …).**

Selvom vi ikke umiddelbart fra mailen kunne se, om der ved åbningen af gulvet var konstateret nye eller anderledes forhold, end hvad vi tidligere har forudsat/vurderet, sendte vi en konsulent ud - hans rapport og 3 fotos fremlægges som **bilag …**

Åbningen af gulvet har ikke givet anledning til ændring af vores opfattelse af sagen - og der henvises i det hele til det tidligere indlæg."

I besigtigelsesrapporten, som selskabet refererer til, fremgår bl.a.:

"**Anmeldte forhold:**

Skade 1:
Manglende eller utilstrækkelig ventilering af gulvkonstruktioner i stue og køkken.
…
Besigtigelsen:

Beskrivelse:
Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- Besigtigelsen startede ved at FT viste mig stuen, hvor en stor del af trægulvet var fjernet. Billede 2

- FT fortale, at han var meget bekymret over den opstigende fugt fra det jordlag, som ligger under strøkonstruktionen og at konstruktionen efter hans mening ikke var tilstrækkelig ventileret. Desuden var han bekymret om hele bjælkelaget var konstrueret korrekt udført.

- Den lugt han beskriver, som kommer fra gulvene er lugten, af jord.. tørt jord.

- Jeg kunne ikke konstatere nogen tegn på råd eller skimmel ved besigtigelsen.

- Konklusionen er nu, at de har besluttet der skal ligges en helt ny isoleret gulvkonstruktion i beton i stue og køkken.

- Jeg besigtigede herefter køkken og havestuen, hvor jeg ikke kunne konstatere skader.

Konklusion:

Årsagen til det konstaterede forhold:

- Hvis man ser bort fra at gulvene ikke er tilstrækkeligt isoleret så vil jeg mene, at gulve og underliggende konstruktioner er ganske okay opbygget og det skimmel og fugt FT beskriver, kunne jeg ikke finde.

- Gulv under køkken er ikke ventileret, men køkkenet ligge også inde midt i bygningen og her kunne der etableres ventilation ud i havestuen. Men de vil have nyt gulv her også. Gulvene skal monteres med gulvvarme.

- Men da FT ikke vil bevare strøgulvene længere så kan det hele jo være lige meget."

Klageren har i brev af den 15/6 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Vi har efterfølgende sagen er sendt til ankeklagenævnet brudt gulvene op i stue og gang, i den forbindelse kan vi hermed fremsende supplerende oplysning i sagen. Dansk Boligforsikring har fået tilbudt muligheden for at inspicere skaderne pr. mail den 7. maj og har den 14. maj efterset gulvet i stuen og køkken.

Bemærkninger til Dansk Boligforsikrings brev til Ankeklagenævnet den 11. april 2013

Dansk Boligforsikring har indhentet oplysninger fra sælger af huset, heraf fremgår det at sælger har skiftet isoleringen ud i køkkenet og fjernet flamingokuglerne. Fra det opbrudte gulv i stuen er der kig ind under køkkengulvet, hvor det ses at isoleringen udgøres af flamingokugler, Dansk Boligforsikrings påstand om isoleringen skulle være udskiftet er derfor forkert (fotodokumentation vedlagt).

Dansk Boligforsikring skriver at vi har givet det indtryk, at vi fra starten ønskede at der skulle støbes gulve, det er forkert. Vores indgangsvinkel til sagen har på alle tidspunkter været, at vi ønsker en sund gulvkonstruktion der er skadesfri og der på sigt ikke vil give sundhedsmæssige problemer. Det var entreprenørens egen vurdering, at det rigtige ville være at støbe et gulv.

Dansk Boligforsikring skriver at vi havde påtænkt at udskifte hele gulvkonstruktionen i værelset, som i første omgang forårsagede skadesanmeldelse, dette er direkte forkert og en fordrejning af sagen. Ønsket var at skifte gulvbelægningen fra et gulvtæppe til et laminatgulv. I forbindelse med udskiftningen af gulvbelægningen blev vi opmærksomme på problemerne med gulvene.

Dansk Boligforsikring skriver der ikke er fundet tegn på nedbrud af strøerne, alligevel har de tilbudt at skrue lasker på strøerne for at forstærke dem, det er direkte modstridende. Af den vedlagte fotodokumentation fremgår det at der har været en begyndende nedbrydning af gulvstrøer i stue, gang og værelse.

Dansk Boligforsiring skriver vi er stillet med det vi har købt, hvilket er forkert. Vi har købt et hus med støbt terrændæk, herpå gulve på strøer med 300 mm isolering. Når Dansk Boligforsikring skriver gulvet er uden risiko for skader, er det udelukkende deres vurdering uden faglig begrundelse. Der er efter skadesanmeldelsen til Dansk Boligforsikring indført en klausul i vores husforsikring på, at gulvene ikke kan dækkes for råd og svamp, idet der er en nærliggende risiko for skade. Vi har nu blevet tvunget ud i selv at påbegynde en renovering af gulvene i frygt for hvad de sundhedsmæssige konsekvenser er ved at lade stå til.

Bemærkninger til Dansk Boligforsikrings brev til Ankeklagenævnet den 11. april 2013

I forbindelse med åbning af stuegulv og gang bliver Dansk Boligforsikring inviteret til at besigtige forholdene. Dansk Boligforsikring sender en konsulent ud som åbenlyst ikke er sat ind i sagen, hvilket bl.a. fremgår af Dansk Boligforsikrings bilag til fremsendte brev. Her beskriver konsulenten at der skulle være et forhold omkring havestuen, hvilket der på intet tidspunkt har været. Dansk Boligforsikring misforstod (gad ikke sætte sig ordentligt ind i sagen) fra starten og troede det drejede sig om havestuen. Igen fremgår det af Dansk Boligforsikrings brev, at vi fra starten har ønsket at skifte gulvene, dette er forkert. Vi er blevet tvunget ud i at begynde en renovering af gulvene. Der er intet i tilstandsrapporten der taler for at der skulle være nogen problemer med gulvene, tværtimod er den anmærkningsfri på dette punkt.

Dansk Boligforsikring nævner i brevet forhold vedr. vores privatøkonomi, dette er irrelevant for sagen og vedr. ikke Dansk Boligforsikring og erstatningsspørgsmålet på nogen måder.

Konsulenten beskriver at jorden var tør ved besigtigelse, hvilket jo er klart når gulvkonstruktionen er åbent og har været det i flere uger. Konsulenten nævner i besigtigelsesrapporten at undertegnede skulle have sagt at de ville være billigere at varme huset op med gulvvarme, det er direkte forkert og irrelevant for sagen.

Supplerende oplysninger

Efter vi har åbnet for gulvkonstruktionen i trappeopgangen kunne der ses mugdannelse på undersiden af laminatgulvet samt optugtede gulvplader (fotodokumentation er vedlagt). Da gulvpladerne blev fjernet var der jord blandet med flamingokugler op til undersiden af pladerne. Pladerne har dermed kunne suge fugt op fra jorden.

Ved åbning af gulvet i stuen kunne det konstateres at gulvpladerne havde suget fugt rund langs væggene, hvilket bl.a. kunne ses i optugtede gulvplader og fugtpletter under panelerne rundt langs gulvet. Strøerne var derudover klodset op på klinker som ved åbning af gulvet var knust, gulvet var derfor meget ustabilt og havde en nedbøjning på midten.

Som Dansk Boligforsikring skriver at det virker åbenbart vi l forvejen har planlagt en udskiftning af gulvene, synes det åbenbart at Dansk Boligforsikring har et erstatningsansvar i den indklagede sag. Dansk Boligforsikring prøver at dreje sagen i retningen af, at vi ønsker erstatning i en allerede planlagt renovering, hvilket er forkert. Jeg håber Ankeklagenævnet vil forholde sig til fakta og se bort fra Dansk Boligforsikrings påstande og fordrejninger af sagen."

Klageren har i brev af den 11/7 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Klager skriver, at han har købt et hus med terrændæk. Det er ikke korrekt. Huset er fra 1860 - dengang lavede man ikke terrændæk. Ejendommen har traditionelle gulve mod jord (krybekælder) bortset fra enkelte rum (ikke skadeanmeldt), hvor sælger har støbt gulv med gulv-

varme. Hvorfra klager har en forventning om at gulvene skulle være terrændæk vides ikke, konstruktionerne fremgår korrekt af tilstandsrapporten.

Ventilationen under gulvene er oprindelig. Huset vurderes ikke, at have haft mere ventilation. Ventilationen under gulvene kan forbedres (hvilket vi har tilbudt kunden). Der kan sikres gennemstrømning af luft under gulvene - (hvilket vi har dækket). I det omfang der er blokeret for ventilationsristene under køkkenet (se … rapport) vil vi naturligvis også dække etablering af ventilation her.

Flamingokuglerne har ligget siden engang i 80'erne. De gør ingen skade på konstruktionen, men har desværre heller ingen isoleringsevne - trods hvad man troede dengang. Det er muligt, at ikke alle flamingokugler blev fjernet ved sælgers renovering, men som sagt vurderes kuglerne ikke at have betydning for konstruktionen.

Vi har ikke set nogen skader på gulvkonstruktionen - vi har dog valgt at erstatte udskiftning af en gulvstrø med begyndende nedbrud. Vi har også dækket etablering af yderligere ventilation og gennemstrømning af luft (snefaldsrør).

I gulvkonstruktioner fra 1860 vil man over tid opleve nedbrud som følge af opstigende grundfugt. Fugtbalancen ændrer sig henover året, og man vil i perioder kunne måle høj fugt. Det vil give fugtaftegninger og kan også med tiden forårsage nedbrud.

Vi har ikke kunne konstatere skader - udover den lægte vi har dækket - heller ikke ved den seneste besigtigelse. Se besigtigelsesrapporten herfra.

Fra klagers seneste fremsendte fotos (sort/hvid kopi, som kan være svære at se) ses fugtaftegninger og mug/skimmel *under gulvpladerne* i gangen. Det er der ikke noget mærkeligt i, da der er tale om krybekælderkonstruktion med tidens begrænsede ventilation. Fugten vil være højere ud mod ydermur/kold sokkel (fotos ses taget af gulvplader løftet under yderdør - døren ligger meget lavt i forhold til terræn - se vores fotos udefra).

Klagers fotos fra stue og køkken viser ingen skader. Den beskedne mugdannelse under rørføring til radiator skyldes formentlig en mindre utæthed fra røret. Isoleringen ses intakt og er ikke faldet ned - udover hvad der kan forventes ved fjernelse af gulv og gulvplader. Der ses ingen forhold, der skal kunne godtgøre, at gulvkonstruktionen ikke skulle kunne fungere mange år frem - særligt efter etablering af yderligere og gennemstrømmende ventilation, som vi har dækket.

Klager har ikke krav på en moderne terrændækskonstruktion, og et ønske om at udføre en sådan kan være fornuftigt, men kan ikke kræves betalt af ejerskifteforsikringen."

Af selskabets besigtigelse den 2/8 2012 fremgår bl.a.:

"

Besigtigelsen:	**Konklusion:**
1. Opfugtning og nedbrydning af eksisterende gulvkonstruktion som følge af manglende ventilation: Huset er orienteret øst/vest.	I forbindelse med istandsættelse, har man efterisoleret gulve i stuen. I området mellem værelse og stue er hulrummet udfyldt helt imellem strøer - isolering er i kontakt med jorden. Dermed er der ingen mulighed for ventilation. Gulvkonstruktion er her kraftigt

	opfugtet.
Værelse sydvest, FT har i forbindelse med udskiftning af gulv, fjernet et antal gulvbrædder (et ældre gulv) Det er hermed muligt at besigtige underliggende gulvkonstruktion.	Omfang kendes ikke. Der er trægulve i værelse, lille entre/trappeopgang, stue og køkken. Der er betongulv i entre og badeværelse. Se plantegning
Strøer er udlagt på jord/i kontakt med jord - kan ikke se om de ligger på sten. Hulrum mellem strøer er udfyldt med isolering - der ses at være indblæst flamingokugler.	Der er ikke udtaget prøver for påvisning af svamp. (der lugter af champignon, der kan være tale om ægte hussvamp) For at klarlægge omfang endeligt, undersøge hvorvidt der er svamp, vil det være nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser - destruktive.
Se billede 1	Gulve er sandsynligt udført af tidligere ejer - 'gør det selv'
Det er muligt fra værelset, at se ind under gulvkonstruktion i tilstødende stue.	Tilstandsrapport: Ingen anmærkninger
Gulv/stue er opbygget på stort set samme måde. Strøer er udlagt på jord. Mellem strøerne er her isoleret med mineraluld/batts. Der er udlagt en fugtspærre umiddelbart under gulvbelægning - der er nyere gulvbelægning i stue.	
Se billeder 2 - 4	
Der lugter af mug/råd inde under gulve. Der ses nedbrud i strøer - hvor de er i kontakt med jord. Omfang kræver nærmere undersøgelse.	
Se billede 5	
Fugtmåling: Med indstiksmåler i strøer: Stikprøvevis i værelse måles værdier mellem 17,8 - 99,9 % træfugt.	
Se billeder 6 - 7	
I strø under stuegulv måles 62,6 % træfugt.	
Se billede 8 - 9	
I værelse på overside af gulvbræt måles 16,5 % træfugt	
Se billede 10	

"

12. 84.121

Af byggeteknisk rapport af den 11/9 2012 udarbejdet af klagerens villaforsikringsselskab fremgår bl.a.:

"**Skadeart**

Prøve 1 er udtaget fra strøer (alder 122 år):
Der er tale om nedbrydning forårsaget af Gul Tømmersvamp *(Coniophora puteana).*

Der er tale om en langsomt forløbende nedbrydning, der er foregået over en længere periode, og nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som **råd.**

Der er desuden konstateret angreb af Almindelig Borebille *(Anobium punctatum)* i prøve 1.

Prøve 2 er udtaget fra strøer (alder 122 år):
Der er tale om nedbrydning forårsaget af Almindelig Råd.

Der er tale om en langsomt forløbende nedbrydning, der er foregået over en længere periode, og nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som **råd.**

Desuden er der konstateret udtræk af salte på prøve 2."

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.
…
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

13. 84.121

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at der ud over de forhold, som selskabet har tilbudt at yde forsikringsdækning for, er forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger fra 1860. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at yde yderligere dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels