933/14

Den 17. februar 2014 blev i sag nr. 84.733:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xxx
xxxx xxxxxxxxx x

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. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for skader på gulvene i den forsikrede ejendoms stueetage.

Klageren anmeldte den 25/3 2013, at gulvene i stueetagen gynger, og at der er konstateret lunker. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1960. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/1 2013 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17/10 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

...

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år
1	**A**	*Beboelse*	*1960*

...

Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:

...

Mindre alvorlige skader **K1**

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

2. 84.733

...
Bygn.:

A Beboelse

...

B. Sekundære bygningsdele
7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Stedvis knirkelyde og lidt bevægelse i trægulve, bl.a. på 1. sal i stue, værelser og entré. Note: Gulvene virkede faste og stabile ved normal færden og forholdet skønnes at være uden konstruktiv betydning."

I skadesanmeldelsen af den 25/3 2013 anførte klageren bl.a.:

"

Hvordan blev skaden opdaget	Der har været lejere i huset indtil 1. marts 13. Da vi flyttede ind kunne vi mærke at gulvet gyngede og der var lunker i. Vi har haft en tømrer til at se på det og en fra Bygma og de er enige om at det er byggesjusk, der er ikke lagt plader under gulvet inden gulvet blev lagt, der er ikke overlimet, som man normalt gør med et sådant gulv.
Hvori består skaden (hvad er blevet skades ramt)	Hele gulvet i stueetagen der har fået nyt gulv.

"

I besigtigelsesrapport udarbejdet af selskabets besigtigelseskonsulent den 17/4 2013 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen**

Ved besigtigelsen kunne lamelparketgulve i køkken, stue og to værelser i stueplanet (billede 2-6) ved lette hop registreres at eftergive (gynge) let, som det ofte opleves i tilsvarende gulvkonstruktioner i ejendomme af samme alder og karakter.

I køkken kunne der partielt registreres en lunke på ca. ½ cm. målt over 1 m. (billede 7), hvor gulvet også eftergav lidt mere, dog uden at parketgulvet i dette område viste tegn på brud.

Via skåret hul i gulvet i soveværelse kunne gulvet bestemmes til at bestå af 22 mm. selvbærende lamelparket i ask (billede 9 og 10).

Via etableret hul i gulvet i køkken (billede 8) kunne den indbyrdes afstand mellem gulvstrøer måles til ca. 70 cm.

Konklusion
Årsagen til at parketgulvene eftergiver skyldes primært lidt for stor indbyrdes afstand mellem gulvstrøer. For et gulv af denne type anbefales en strøafstand på 60 cm. Gulvene kan derved forekomme fjedrende.

3. 84.733

Yderligere er ikke ualmindeligt, at limen i gulvene med tiden mister sin styrke og smidighed, og at gulvene derfor begynder at delaminere.

Forsikringstager oplyste, at gulvene efter hans opfattelse er lagt i nyere tid. Det er jeg ikke umiddelbart enig i, idet underste lag af lamelparketten er udført i træ og ikke finér, som det typisk anvendes i nyere tilsvarende gulvtyper. Det er derfor min vurdering, at der kan være tale om de oprindelige parketgulve fra husets opførelsestidspunkt i 1960 (billede 11)."

I klageskemaet dateret den 9/7 2013 fremgår bl.a.:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Vi har købt et hus, som vi vidste skulle totalrenoveres på 1. sal. Men jfr. tilstandsrapporten skulle det meste i stueetagen være i orden. Det har desværre vist sig ikke at holde stik. Det værste er gulvene som gynger meget og som samtlige håndværkere siger er farlige og vi risikerer at gå igennem. Jfr. tilstandsrapporten er der lejlighedsvise knirkelyde og lidt bevægelse bl.a. på 1. sal i stue, værelser og entre og at gulvene virkede stabile og faste og forholdet uden konstruktiv betydning. Dette er også korrekt på 1. sal. Men i stueetagen er der ingen knirkelyde, men til gengæld gynger/synker gulvet når vi går på det. Forsikringsselskabet mener ikke at der er nogen nærliggende fare for skade. hvilket vi ikke er enige i.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg vil gerne have at de betaler for nye gulve."

Selskabet har i brev af den 22/7 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

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

Vores kunde har anmeldt at gulvene i stueetagen gynger. Vores kunde var af den opfattelse, at gulvene var lagt i nyere tid - se skadeanmeldelsen.

Vores konsulent oplyser at gulvene er de oprindelige fra 1960. Gulvene bærer præg af tidens slid, men der er ingen skader (over 50 års brug). Gulvene gynger lidt, hvilket vores konsulent vurderer skyldes lidt stor afstand mellem strøerne samt at limen over tid mister sin styrke. Se konsulentens rapport.

Gulvene har ingen skader og ser ikke anderledes ud end andre gulve fra 1960'erne.

Vores kunde skriver i klagen til Nævnet, at gulvene skulle være 'farlige' med risiko for gennemtrædning. Det har vores konsulent ikke kunne konstatere - det har da heller ikke været bragt op før - se skadeanmeldelsen, hvoraf det fremgår at kunden og hendes håndværkere har troet at gulvene var lagt i nyere tid.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at gulvene knirker og giver efter ved betrædning. Forholdet er anmærket med en K1. Vi er enige i denne vurdering - da forholdet ikke har konstruktiv betydning og ikke afviger fra andre alderssvarende gulve.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand og forholdet afviger ikke fra hvad der kan forventes, henset til gulvenes alder og tilstandsrapportens anmærkninger.

4. 84.733

Et evt. udskiftning af gulvene kan ikke kræves erstattet af ejerskifteforsikringen. Klagen bør afvises."

Klageren har i brev af den 18/8 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Det er korrekt at vi i første omgang troede at gulvene i stuen var lagt i nyere tid, da gulvene på 1. sal var gammelt flot parket, der godt nok knirkede og gyngede lidt, som man kunne forvente af et gammelt gulv, men ellers intet fejlede og gulvet i stueetagen var fletparket, hvor der var for langt mellem strøerne og gyngede faretruende når vi gik på det.

Da vi købte huset havde vi kun lige været rundt i stueetagen og se indenfor en gang, da der var lejere. Vi gennemgik intet, da vi havde tilstandsrapporten som vi formodede at vi kunne regne med.

På 1. sal var lejerne lige flyttet, så der kunne vi gå rundt og bese hvad der skulle gøres. Og gulvene var som før anført, meget flotte og sammenholdt med det der stod i tilstandsrapporten 'stedvis knirkelyde og lidt bevægelse i trægulve, bl.a. på 1. sal i stue værelser og entre', var vi sikre på at gulvene i stuen også var helt ok. Vi fik derfor en kedelig overraskelse, da lejerne rykkede ud og vi kunne komme ind i stuelejligheden og gå på gulvene.

Dansk Boligforsikring påpeger at det er gamle gulve, der bærer præg af tidens tand, over 50 års brug, og at de gynger lidt, hvilket skyldes 'lidt' for lang afstand mellem strøerne, samt at limen over tid mister sin styrke.

At gulvene gynger lidt, kan kaldes noget af en underdrivelse, de gynger meget og vi passer på hvor vi går. Gulvene på 1. sal er lige så gamle og fejler intet, på trods af at de også er blevet brugt i over 50 år.

Hvis det havde fremgået af tilstandsrapporten at gulvene i stuen, var i miserabel tilstand og skulle udskiftes, ville vi have forhandlet prisen på huset ned.

Vi finder på baggrund af ovenstående at Dansk Boligforsikring, skal dække udgiften til nye gulve, da gulvenes tilstand i stueetagen, afviger meget fra hvad vi forventede ud fra tilstandsrapporten."

I mail af den 28/8 2013 til selskabets skadebehandler har selskabets bygningstaksator bl.a. anført:

"Som nævnt i min rapport kunne lamelparketgulve i køkken, stue og to værelser i stueplanet ved min besigtigelse registreres at eftergive (gynge) let ved lette hop, som det ofte opleves i tilsvarende gulvkonstruktioner i ejendomme af samme alder og karakter. Forholdet kom til udtryk mere generelt.

I køkken kunne der partielt registreres en lunke på ca. ½ cm. målt over 1 m., hvor gulvet i dette mindre område eftergav lidt mere, dog uden at parketgulvet i dette område viste tegn på brud. Området er lokaliseret, hvor gulvet belastes mest som følge af alm. brug.

Jeg erindrer ikke, at gulvene generelt eftergav i en grad, så dette havde betydning for hverken møblering og/eller gulvenes brudstyrke ved almindelig anvendelse."

5. 84.733

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, revnedannelse, 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 eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at det omhandlede parketgulv er over 50 år gammelt, og at der bl.a. som følge heraf er adskillige ujævnheder, og at gulvet giver efter, når det betrædes.

Der ses efter nævnets opfattelse ikke at være godtgjort omstændigheder, der sandsynliggør, at der er risiko for gennemtrædning.

Det fremgår af sagen, at tilstandsrapporten blandt andet indeholder en K1 med følgende ordlyd "Stedvis knirkelyde og lidt bevægelse i trægulve, bl.a. på 1. sal i stue, værel-

ser og entré. Note: Gulvene virkede faste og stabile ved normal færden og forholdet skønnes at være uden konstruktiv betydning."

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, herunder selskabets besigtigelsesrapport af 17/4 2012, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en skade eller en nærliggende skaderisiko i henhold til forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen