Den 18. februar 2015 blev i sag nr. 86532:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 et parketgulv, der af den tidligere ejer har fungeret som undergulv for væg-til-væg tæpper.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at gulvene ikke er nedbrudte og fungerer fint som underlag for faste tæpper.

Den forsikrede ejendom er opført i 1975. Klageren overtog den 28/3 2014 ejendommen fra et dødsbo på baggrund af en tilstandsrapport af 22/2 2014.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Gulve under væg til vægtæpper i stue, gang og de tre vestvendte værelser er ikke besigtiget på grund af montageform og generel møblering.*	☒	☐	A

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Der er knirkende og lidt eftergivende gulv i værelse nærmest stue. I stue er der mindre område med knirkende og klaprende gulv.

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

7. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Klinkegulv på beton	A	
Andet; Type:	A	Korkfliser i køkken

I klageskemaet af 31/7 2014 har klageren anført:

"Vi overtog huset d. 28/03-14 og påbegyndte straks de forbedringer der skulle laves på væggene og i loftet. Ved overtagelsen af huset, var der væg til vægtæpper i gangen, i tre ud af fire værelser og i stuen.

Efter at have malet loft, vægge m.m. besluttede vi at fjerne gulvtæpperne, så vi kunne komme til at slibe og lakere gulvene adskillige steder. I den forbindelse konstaterede vi store skader på gulvet, herunder hvad der lader til at være en ældre vandskade.

Vi anmeldte skaden til Dansk Boligforsikring d. 30/04-14. En konsulent fra Dansk Boligforsikring kom ud for at besigtige skaderne d. 08/05-14. Vi modtog afgørelse i sagen d. 03/06-14. I afgørelsen fremgik det, at det kunne registreres at der på de oprindelige parketgulve havde været fugtpåvirkning, men at der ikke længere kunne måles forhøjet fugtindhold.

Yderligere fremgik det, at konsulenten havde kunnet konstatere at der var revnedannelser i både parketstavenes længde og stødsamlinger. Konsulenten vurderede, at det ikke havde nogen betydning for konstruktionen og at parketgulvene ville kunne bruges som undergulv for gulvtæpper.

Vi klagede over ovenstående afgørelse d. 05/06-14, da vi havde købt huset med en klar forventning om, at kunne bruge det fuldt gennemgående og massive parketgulv.

Vi modtog afgørelse på klagen d. 11/07-14. Af skrivelsen fremgik det, at den tidligere afgørelse blev fastholdt, begrundet i, at vi købte huset med faste tæpper. Det bliver dog anerkendt, at det i tilstandsrapporten fremgår, at der var parketgulve under gulvtæpperne, men det bliver fastholdt at parketgulvet kan bruges som undergulv. Desuden fremgår det, at vi skulle have undersøgt gulvene nærmere, såfremt vi havde ønske om at benytte os af parketgulvet.

Vi har tidligere beskrevet overfor Dansk Boligforsikring, at vi ved køb af huset har forsøgt, så godt det nu var muligt, at undersøge gulvene. Det var dog kun muligt at undersøge hjørnerne i lokalerne, da møbleringen ikke tillod andet.

Vi har ligeledes henholdt os til, at der i tilstandsrapporten stod, at der var parketgulv i hele huset. Der omtales ikke noget som helst omkring 'et undergulv'.

Vi har desuden fremfundet en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, sag nr. 84.800 af d. 17. marts 2014, hvor klageren har fået medhold i en lignende sag, hvor ankenævnet præciserer, at et parketgulv ikke er et undergulv. Her blev skaden også først opdaget, da tæppet blev fjernet.

Vi har ligeledes undersøgt, hvad andre 'eksperter' siger om faste tæpper og løse tæpper. I artikel hos Bolius skrives f.eks.: ..'der diskuteres om påklistrede tæpper er en del af gulvkonstruktionen - det er nok tvivlsomt, hvis det er parketgulv under tæpperne, men hvis der under tæpperne alene er betongulv, vil tæpperne nok regnes som en del af gulvkonstruktionen'.

Håndværksmæssigt beskrives gulvopbygningen også i faglitteraturen med en terminologi, som hedder: '... nederst er den bærende konstruktion, dernæst undergulvet og øverst den tynde gulvbelægningen som parketgulv, svømmende gulv ...'.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker, at få repareret de fugtskader, som er at finde i større dele af huset. Derudover ønsker vi at få repareret de områder af huset, hvor parketstavene og stødsamlingerne er gået flere centimeter fra hinanden buet og/eller revnet. I de værelser og stuen, hvor gulvet ikke kan repareres, ønsker vi et nyt parketgulv etableret. Herefter ønsker vi alle gulvene slebet og lakeret, for at opnå ensartethed. Vi ønsker med andre ord at få medhold i, at vi kan få genoprettet vores parketgulv, så det kan bruges som gulv.

Alternativt kan vi acceptere at få et erstatningsbeløb svarende til materialer til et nyt parketgulv i alle de rum, hvor der ligger parketgulv nu. Så lægger vi selv gulvet."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 12/5 2014 fremgår:

"Indledende bemærkninger
Tidstypisk skalmuret parcelhus i 1 plan fra 1975 i slidt tilstand.

De oprindelige trægulve er udført som massive parketgulve på opklodsede gulvstrøer ovenpå støbt terrændæk. På det støbte terrændæk er der udlagt PE folie fugtspærre, ligesom at der er isoleret mellem gulvstrøer med 50 mm. mineraluld. Alt i alt en gulvkonstruktion udført efter datidens gængse krav og byggeskik.

Samtlige anmeldte parketgulve i henholdsvis gang, stue og tre vestvendte værelser har på overtagelsestidspunktet været belagt med faste væg til væg tæpper.
…

Anmeldte forhold
Parketgulve er fugtskadede, jf. skadeanmeldelse.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen kunne oprindelige parketgulve i henholdsvis gang, stue og tre vestvendte værelser registreres tidligere fugtpåvirket. Parketgulve fremstod mange steder med revnedannelser i både parketstavenes længde og stødsamlinger, i stue sågar i limede stødsamlinger, men dog mest udtalt partielt i gang ud for badeværelse og tilstødende vestvendt værelse.

Ved stikprøvevise fugtmålinger kunne der ikke registreres forhøjet fugtindhold i parketgulvene.

Mulige årsager til de registrerede dimensionsændringer i parketgulve, som hver især eller måske tilsammen kan have haft indflydelse:

- Højt fugtindhold i træet forinden udlægning
- Overdreven brug af vand i forbindelse med gulvvask
- Fugt tilført nedefra, opstigende grundfugt eller tidligere utæthed i skjult vandrør under parketgulve
- Alder/slid (kombination af brug, rumfugt, opstigende grundfugt)

Uanset årsagen/årsagerne vurderes det, at parketgulvene generelt i deres registrerede tilstand er tilstrækkelige stabile som undergulve for faste tæppebelægninger igen. I stuen er der lokalt er begyndende nedbrud - der har formentlig tidligere stået en potteplante - ingen praktisk betydning under fast tæppebelægning.
…

Relevante anmærkninger i tilstandsrapport …
Ingen. BS har korrekt udtaget gulvene grundet faste tæppebelægninger."

I brev af 20/8 2014 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Sagen drejer sig om, hvorvidt en forsikringstager har krav på, at parketgulvene under de faste tæpper fremstår i en kosmetisk og visuel stand, så gulvene kan blotlægges.

Der er enighed mellem parterne om, at der var faste tæpper på gulvene - det fremgår også af billederne i bilag …, at tæpperne har været limet langs kanterne.

Anmeldelsen går på, at gulvene, da tæpperne efter overtagelsen blev fjernet, flere steder havde fugtskader.

Vores konsulent har bekræftet, at parketgulvene - der er fra husets opførelse i 1976 - flere steder fremstår med revnedannelser i stavenes længde og stødsamlinger. Det er værst ud for badeværelset og i tilstødende i vestvendt værelse - se rapporten. I stuen er der et lokalt område med en gammel fugtskade - konsulenten vurderer, at det kan stamme fra en potteplante.

Der kan være flere grunde til at parketgulvene er revnet - tidligere fugtskader, overdrevent brug af vand til gulvvask, opstigende grundfugt - se konsulentens rapport. Der er ingen fugt i gulvet nu, og skaderne er derfor af ældre dato. Der er formentlig sket det, at den tidligere ejer på et tidspunkt ikke har syntes at gulvene var slidte og ikke 'pæne nok', og frem for en større renovering af gulvene - som på salgstidspunktet var næsten 40 år gamle - valgte at dække de oprindelige gulve med faste tæpper.

Gulvene er ikke nedbrudte og fungerer fint som underlag for faste tæpper. Vores kunde har købt ejendommen med faste tæpper, men er skuffet over, at de underliggende parketgulve ikke var pæne nok til at fremstå uden tæpper.

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække kosmetiske forhold og skuffede forventninger omkring de underliggende konstruktioner. Revnerne og mærkerne på gulvene er uden konstruktiv betydning - de fremstår slidte og med almindelige brugs- og alderstegn. Det er selvfølgelig ærgerligt for vores kunde, at hun havde andre forventninger til de underliggende gulve - men gulvene er ikke skadede - de fungerer stadig som gulve (intet er løst, blødt eller nedbrudt).

I den kendelse vores kunde har henvist til (AK 84.800) var gulvet under tæpperne skadet (råd/nedbrud), og Dansk Boligforsikring A/S havde anerkendt en partiel reparation af området. Sagen handlede om, hvorvidt erstatningen kunne opgøres svarende til en reparation med spånplade eller om der skulle retableres med parketgulv.

I denne sag, er gulvene ikke skadede, der er alene tale om, at de ikke fremstår pænt nok (gamle fugtaftegninger og revner) til at blive blotlagt. Det er efter fast ankenævnspraksis ikke

noget ejerskifteforsikringen skal dække - se f.eks. 82.555, 83.212, 74.115, 70.639 og 65.228."

Klageren har i brev af 17/9 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har taget kontakt til tidligere ejers søn, …, som har boet i huset fra 1976-1988 og i øvrigt har besøgt sine forældre hyppigt i huset. Han kan blandt andet bevidne nedenstående:

Der har aldrig været overdreven gulvvask da der altid har været gulvtæppe på gangen ved toiletter, bryggers, garderobe og de fire værelser. Desuden har der altid været væg-til-væg tæpper i de to mindste rum og stuen.

Det fremgår af kommentarerne fra Dansk Boligforsikring, at der kan være formodning om, at tidligere ejer har konstateret slid på gulvet og derefter besluttet at lægge væg-til-væg tæpper, som en økonomisk besparelse frem for renovation. Dette kan … bevidne altså ikke er sandt. Desuden har han, trods hyppige besøg, aldrig fået oplyst af sine forældre, at der skulle have været nogen form for vandskade i huset.

At gulvene ikke er nedbrudte, er ikke tilfældet i stuen, hvor konsulenten noterer at der er begyndende nedbrud. Der er ikke tale om nedbrud på de andre gulve, men så store skader, at gulvet er med flere centimeters afstand og desuden ikke længere ligger plant - hvilket besværliggør et væg-til-væg tæppe som Dansk Boligforsikring foreslår."

Hertil har selskabet i brev af 23/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg skal understrege, at jeg ikke har udtalt, at sælger skulle have skjult skader på gulvet. Konsulenten har alene opstillet teser, der kunne forklare, hvorfor parketgulvet er revnet. Der er opstillet alternative årsager, som alle hver for sig eller i kombination kan være årsag til revnerne.

Det er yderst usædvanligt, at man udfører parketgulve i et hus, for med det samme, at dække dem med væg-til-væg tæpper. Vi har dog ingen grund til at bestride sønnens oplysninger herom.

Med hensyn til det lokale nedbrud i stuen, synes der ikke tvivl om, at der lige der på det lille område (fremgår af billederne) har været en lokal vand/fugt-påvirkning. Hvordan den er opstået skal der ikke gisnes yderligere om.

Afgørende for sagen er ikke årsagen til at parketgulvene er revnet. Det kan som sagt skyldes opstigende grundfugt og/eller højt fugtindhold i træet ved udlægning, hvilket i så fald passer fint med …'s oplysninger. Det afgørende er, at gulvene ved købet af ejendommen var belagt med faste tæpper (ubestridt), og at gulvene ikke er skadede i et omfang, så de ikke kan danne underlag for tæpper."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"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 har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at der i gang, stue og tre ud af fire værelser på overtagelsestidspunktet var væg-til-væg tæpper, som var limet fast til parketgulvet nedenunder. Klageren er i tilstandsrapporten orienteret om, at gulvene under væg-til-væg tæpperne ikke er besigtiget på grund af montageform og møblering.

Nævnet finder, at klageren på denne baggrund ikke har kunnet regne med, at gulvet kunne anvendes som færdig gulvbelægning. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at parketgulvet ikke egner sig som undergulv til gulvtæppe. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels