Den 15. juni 2016 blev i sag nr. 89129:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over selskabets afslag på at yde dækning for et gyngende stuegulv.

Selskabet har i sit afslag henvist til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har per kulance tilbudt klageren en udbedring i form af fastgørelse. Klageren har afvist tilbuddet og gør krav på en udbedring i form af reparation af undergulvet og lægning af nyt gulv.

Ejendommen, der er opført i 1971, blev købt af klagerne med overtagelse den 20/2 2015. Ejerskifteforsikringen med udvidet dækning blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 27/11 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Bygning	**Karakter**	**Registrering og note**
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
...		
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve 7. Ingen bemærkninger		

"

I klagernes skadeanmeldelse af 22/10 2015 til selskabet er det bl.a. anført:

"**Hvornår blev skaden opdaget (dato)**
Tuesday, 20 October 2015

Hvordan blev skaden opdaget
Vi havde en tømrer ude og kigge på gulvet i stuen

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Et stort område af gulvet i stuen 'sejler'. Den byggesagkyndige har ikke observeret noget ved bygningsgennemgang idet sælger havde placeret et stort tykt tæppe og sat et bord på det område. Tømreren vi har haft ude og kigge på det, tror det er pladerne under gulvet der er i lunker og man har måske tidligere prøvet at ligge med foam (undergulv) i stedet for at skifte plader så gulvet var jævnt.
I salgsopstillingen er der billeder af det store gulvtæppe som ligger foran brændeovnen på det område hvor det er galt med gulvet."

I notat af 30/10 2015 fra selskabets besigtigelseskonsulent er det bl.a. anført:

"Anmeldt forhold:
Et område på ca. 4 kvm.af det flydende stuegulv som ikke hviler på underlaget

Beskrivelse:
Ved besigtigelsen kunne det ses at det flydende gulv var plant når det der ikke var vægtpåvirkning.
Billed 258,259,260,261
Ved vægtpåvirkning var der 12-15mm nedbøjning.
Billed 262,264
Der er ingen skader på gulvet, og nedbøjningen er heller ikke i størrelsesorden, som vil medføre nærliggende risiko for skader.

Konklusion:

Har det konstruktiv betydning:	Nej
Alderen på det skadet:	Se i konklusionen
Er det en lovlig konstruktion:	Ja
Er der følgeskader:	Nej
Er det sædvandlig byggemetode på udførelsestidspunktet:	Ja

Det flydende gulv er ifølge kunden udlagt på et spånpladegulv hvilende på strøer. Konstruktionen virker meget fast og der er ikke områder hvor det knirker eller hvor der er nedbøjning ved belastning.
Underlaget/strøkonstruktionen er den oprindelige, men FT mener at gulvbelægningen er nyere (ca. 10 år). Det kan godt passe, gulvet virker ikke slidt.
På foto som FT har taget ved en netop færdiggjort renovering af gang og køkken ses gulvopbygningen.
I det berørte område er der med stor sandsynlighed faldet nogle opklodsninger ud under strøerne som har fået spånpladegulvet til at lejre sig i et lavere niveau med fast underlag, hvorved det flydende gulv er kommet til at svæve."

Selskabet afviste at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerne påklagede selskabets afgørelse og fremsendte til støtte herfor en udtalelse fra en tømrer med speciale i gulvmontering. I klagernes mail af 30/11 2015 til selskabet hedder det således:

> "Vi har talt med en tømrer som er specialist inden for gulvmontering.
>
> Hermed hans skrivelse efter besigtigelse af vores gulv:
>
> 'Vedr. Besigtigelse af trægulv på [Klagers bopæl]
>
> Efter besigtigelse af lamelparket lagt på plade opbygget på strøer, kan det konstateres at et område foran brændeovn på ca.3x3m er opklodsning mangelfuld og det resultere i at lamelparkettet bliver svævende/svømmene. [Klager] har oplyst at de ikke bemærkede noget usædvanlig ved gulvet ved fremvisning af huset ved købet, med der var lagt et løst tæppe og stilt et bord på området, som om sælger har været bekendt med problemet. Fejlen kan ikke udbedres oven fra med gulvjacks da det er et flydende lamelparket gulv og området skal efterproppes med ca.9-12 propper, og det er jo ikke lige det man ønsker i et trægulv, fejlen skal udbedres nedefra, med det resultat at 2/3 af gulvet skal pilles op og kan ikke genbruges.
>
> Med venlig hilsen
> [Gulvmonteringsfirma]' "

Selskabet har i mail af 11/2 2016 til klagerne blandt andet anført:

> "Jeg har set på jeres sag, og har også talt med gulvmanden, [Gulvmontør]. Jeg har dog stadig nogle spørgsmål, jeg håber I kan svare på.
>
> [Gulvmonteringsfirma] kunne ikke rigtigt sige noget om gulvets alder. Vores konsulent oplyser at de fleste gulve, både fliser og trægulve virker oprindelige, men [Gulvmontør] er ikke sikker. Han havde forventet massive gulve direkte på strøer. Har I nogen mere præcis viden om gulvenes alder (hvis ikke det er de oprindelige)?
>
> Jeg har set det billede, som I selv har sendt (fra køkkenet?). Strøkonstruktion og isolering ligner her det oprindelige, men jeg kan ikke på billedet se gulvopbygningen i stuen. Har I selv konstateret, at det er lamelparket på gulvspånplader?
>
> I overtager huset i februar 2015, men forholdet opdages først i oktober. Har I nogen viden om, hvorvidt gulvet været eftergivende siden I overtog huset, eller er det først noget der opstår i oktober, hvor det konstateres?"

I klagernes mail af 11/2 2016 til selskabet hedder det bl.a.:

> "Gulvet i stuen er opbygget som et strøgulv (2,5 tomme) med gulvspånplader ligesom i den resterende del af huset.

Vi ved at køkkenet er ca. 10-12 år gammelt, ligesom loftet i stuen. Det tyder på at lamelparketgulvet er lagt i samme ombæring. Dvs. at gulvet er lagt ovenpå oprindelig gulvspånplader.

Det virker til at de dengang ikke har rettet det oprindelige gulvspånplader op, så hele gulvet i stuen ikke var helt jævnt da nyt gulv blev lagt. Dette har jeg også talt med [Gulvmontør] om.

Vi opdager først de voldsomme ujævnheder i stuegulvet da vi fjerner et stort og tykt tæppe, der skjulte et område på ca. 2x2,5 meter. Desuden var der sat et lille glasbord samt stol på dette område, så man ikke kunne betræde det omtalte sted. Da stuen var noget af det sidste vi renoverede i huset, konstaterede vi først problemet senere. Vi henvender os til ejendomsmægleren vi købte huset af, fordi det virkede som om dette var skjult bevidst. Men mægler sagde de ikke kendte noget til dette.

Vi er rigtig trætte af vi har et stuegulv der 'flunker' og giver voldsomt efter når vi går henover det. Det er en følelse af at gulvet ikke kan bære."

Parterne har haft yderligere korrespondance uden at være kommet til enighed, hvorefter klagerne indbragte sagen for nævnet.

I klageskema af 23/2 2015 til nævnet fremgår det bl.a.:

"Da vi efter overtagelsen er i gang med at tømme huset, fjerner vi et tykt tæppe foran brændeovnen, og observerer et 'sejlende gulv'. Det er ikke noget vi på daværende tidspunkt tænker nærmere over, da fokus var på alle de rum hvor der skulle ske en stor renovering. Først sidst i renoveringsforløbet når vi til stuen, og bliver bekymrede for den 'bløde plet' på stuegulvet.

Det var tydeligt at tæppet, hvor der var placeret et lille glasbord ovenpå, var for at skjule dette område på gulvet. I første omgang henvender vi os til mægler for at høre om de kender noget til dette. Det gør de ikke. Vi får en gulvspecialist ud for at kigge på det og han mener problemet er undergulvet. I kan se mere præcist hvad i mail korrespondancen. Gulvspecialisten råder os til at gå til ejerskifteforsikringen, da han mener den bør dække.

Der er intet nævnt i tilstandsrapporten om dette.

Havde vi kendt til denne skade inden vi købte huset, skulle vi have haft et afslag der beløb sig til det, det ville koste at lave.

I første omgang afviser ejerskifteforsikringsselskabet helt at de skal dække noget som helst. Dernæst tilbyder de at reparere det bløde og sejlende område. Deres løsning er at man enten skal ned og reparere undergulvet og dernæst lime eller skrue et nyt gulv ovenpå. Ifølge gulvspecialisten og tømrer, må man ikke hverken lime eller skrue et sådan gulv. Det er lagt som et flydende gulv og kan lave større skader såfremt man begynder at fastgøre et sådant gulv nogle steder, i det, det nu ikke har mulighed for at arbejde. Så Dansk Boligforsikring kommer altså med en løsning der byggemæssigt ikke er korrekt, hvilket vi selvfølgelig ikke kan stille os tilfreds med.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Vi vil have de skal udbedre skaden, og i dette tilfælde dække et nyt gulv. Da det flydende ask parketgulv, er limet sammen, kan man ikke blot lave en reparationen på det. Man er nødt til at skal have hele gulvet op og ned for at reparere undergulvet, og dernæst ligge nyt gulv.
Et nyt gulv er ifølge gulvspecialisten den eneste rigtige løsning, hvilket han også selv har talt om med Dansk Boligforsikring.
Alt dette vil I kunne læse mere konkret i mail korrespondancen."

Hertil har selskabet i brev af 5/4 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Supplerende sagsfremstilling
Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 20. februar 2015.

Kopi af den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen fremlægges som bilag A.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning - kopi af forsikringspolicen fremlægges som bilag B.

D. 20. oktober 2015 anmeldte vores kunde, at et område af gulvet i stuen 'sejlede' - kopi af skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

En besigtigelseskonsulent besigtigede gulvet d. 28. oktober 2015 - kopi af hans notat med tilhørende fotos fremlægges som bilag D.

Vi afviste at dække forholdet i brev af 18. november 2015. Kopi af brevet og den efterfølgende korrespondance, der har været med vores klageafdeling er fremlagt af klager.

Som bilag E fremlægges foto modtaget fra vores kunde, der viser den gulvrenovering, der er udført efter overtagelsen (i køkkenet?).

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
I stuen er et område på ca. 4 m2, hvor trægulvet ikke hviler på underlaget. Gulvet er plant, når der ikke er vægtpåvirkning (se fotos), men ved vægtpåvirkning bøjer det 1-1,5 cm (se bilag C).

Det flydende trægulv er ifølge vores kunde udlagt på spånpladegulv som undergulv. Spånpladegulvet hviler på strøer. Vores konsulent oplyser, at gulvet generelt er fast, og der er ikke områder, der knirker. Han vurderer, at undergulvet (spånplade og strøer) er oprindelige (fra husets opførelse i 1971), og at det flydende gulv kan være lagt i nyere tid, men dog har en vis alder, da der er farveforskel, hvor der i sælgers ejertid har ligget et tæppe.

Konsulenten vurderer, at nedbøjningen ved betrædning skyldes, at der er faldet nogle opklodsninger ud under strøerne, der får gulvet til at 'svæve'. Der er ingen skader på gulvet, og konsulenten vurderer ikke, der er risiko for skader.

Vi har afvist at dække forholdet, da der er tale om en nedbøjning (eftergivenhed) på højst 1,5 cm og et afgrænset område (ca. 4 m2). Der er alene er tale om en mindre gene ved betrædning, og da forholdet ikke har konstruktiv betydning, er det ikke en skade, der opfylder skadebegrebet.

Klageafdelingen har kulancemæssigt tilbudt en reparation af gulvet, så det fastgøres til undergulvet - derved ved gulvet ikke virke eftergivende ved betrædning. Reparationen sker ved at fiksere gulvet til undergulvet (med lim eller skruer). Der vil herefter være en lille nedbøjning i gulvet, men det vil ikke føles eftergivende. Denne reparation har klager ikke ønsket udført. Vi er ikke enige i, at gulvet ikke skulle kunne arbejde naturligt efter udførelse af en sådan reparation - der er tale om et ret lille område hvor gulvet fastgøres, så der er fortsat mulighed for udvidelse af gulvet ved alle kanter osv. af gulvfladen.

Hvis forholdet var tilstede under huseftersynet (kan være sket efter overtagelsen som følge af klagers egen renovering af husets øvrige gulve - se foto (bilag E)), ville det alene have fået en K1 anmærkning, da eftergivenheden i gulvet ikke har konstruktiv betydning. Den evt. manglende anmærkning giver ikke krav på erstatning under ejerskifteforsikringen, netop fordi skaden ikke er alvorlig og forholdet ikke kræver udbedring.

Klager ønsker et helt nyt gulv i stuen - en sådan udgift kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Klagen bør afvises."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag herunder fotos af gulvet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

Forhold der knytter sig til dækningen i pkt. 3.1, og 3.2 er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige og forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.3. er ikke omfattet af forsikringen, hvis det af el-installationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har undersøgt el-installationerne.
...
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 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 udtaler:

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog ejendommen, der er fra 1971, den 20/2 2015. Den 20/10 2015 blev de bekendt med, at et område midt på stuegulvet, der i sagen er angivet til mellem 4-9 kvm, gyngede. Der er efter det oplyste tale om et svømmende ca. 10 år gammelt lamelparket gulv, der er lagt på et underlag af spånplade oven på en strøkonstruktion.

Nævnet lægger til grund, at det gyngende område på stuegulvet skyldes, at der er faldet nogle opklodsninger ud under strøerne, hvorfor undergulvet er sunket.

Nævnet lægger endvidere til grund – i overensstemmelse med selskabets besigtigelseskonsulents vurdering og de fremlagte fotos - at gulvet ikke knirker, at nedbøjningen ved vægtpåvirkning er på ca. 12-15 mm, og at området er plant, når der ikke er vægtpåvirkning.

Selskabet har oplyst, at det pr. kulance har tilbudt at fastgøre overgulvet til undergulvet, hvorefter der vil komme en mindre forsænkning i gulvet. Selskabet finder, at dette er en velegnet måde at udbedre forholdet på. Klagerens tømrer har heroverfor anført, at en korrekt udbedring forudsætter, at opklodsningen under strøerne repareres.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at såvel det gyngende gulvareal som selve nedbøjningen efter nævnets opfattelse ikke har et sådant omfang, at bygningens værdi eller

brugbarhed kan anses for nævneværdigt nedsat. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at forholdet efter det oplyste alene giver et vist ubehag, når man går på gulvet, men ikke har medført skader, ligesom der er ikke er oplysninger i sagen, der giver grundlag for at antage, at forholdet bevirker nærliggende risiko for skader. Nævnet har endelig lagt vægt på, at selskabet pr. kulance har tilbudt en udbedring, som synes egnet og forsvarlig.

Nævnet kan derfor efter de foreliggende oplysninger ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels