Den 27. september 2017 blev i sag nr. 90446:

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. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold ved trægulve.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvet, der udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1965. Klageren overtog ejendommen den 15/9 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/7 2014.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

**Bemærkninger**

| | Ja | Nej | Bygning |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Bygning A:* | ☒ | ☐ | AB |

…

*Gulve under faste belægninger i køkken, stue, bryggers samt gang er ikke undersøgt.*

…

**Registrering af bygningens tilstand**

…

**4. Fundament/sokler**

| | | |
|---|---|---|
| 4.2 Sokkel | K1 | Sokkel har stedvis smårevner, der ses også tegn på reparationer. |

…

**7. Gulvkonstruktion og gulve**
7.2 Belægninger
…
K0 Trægulve har stedvis tegn på slitage.
…
**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| 6. | **Gulve** | | | |
| 6.1 | Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?<br>Hvis ja, hvor?<br>**Der har været rørskader i stue mod vest. Er udbedret.** | ☐ | ☒ | ☐ |
| 6.2 | Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |

…
**Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring**
…
**5. Kældre/krybekældre/terrændæk**

| | | |
|---|---|---|
| Terrændæk | A | |
| Støbt i beton | A | |
| Andet: | A | Opbygget på slagger." |

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.:

"Hall med egeparket … 2 værelser med bøgeparketgulv … Soveværelse med bøgeparket … Værelsesafdeling bestående af … 2 værelser med bøgeparket og stort værelse med parketgulv … Lys og rummelig vinkelstue med tæppe egeparket (parketgulv har en skade v. vindue mod vest)"

Af klagerens skadeanmeldelse af 26/7 2016 fremgår bl.a.:

"**Hvornår blev skaden opdaget (dato)**
Tuesday, 1 December 2015

**Hvordan blev skaden opdaget**
Ved fjernelse af gulvtæppe.

**Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
1. Ved fjernelse af gulvtæppe kunne vi konstaterer at 'undergulvet' visse steder ikke kun har K0 skader som fremstod i Huseftersyn. Gulvet synker visse steder rigtig meget, når man betræder det (synker i et hul). Strøer/undergulv er beskadiget.

2. Derudover er der ved Sydvendte vinduer helt tydeligt været vandskade for mange år siden, hvilket har gjort gulvlameller (overgulv) stor afstand og løse."

Klageren har i klageskemaet af 27/1 2017 bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Gulvet i stue og gang m.m. er belagt med 1" Junckers egegulve i fletmønster. Gulvet 'synker' på forskellige områder i stuen og gangen, så voldsomt, at gulvet end ikke egner sig som 'undergulv' for tæppebelægning. Gulvet er bestemt ikke nyt, hvilket vi heller ikke på nogen tidspunkt har haft en forventning om. Men det kan ikke være rigtigt, at Dansk Bolig-

forsikring tilsyneladende opfinder det ene argument efter det andet for at undgå at forholde sig til det reelle problem. Først fik slagger i undergulvet skylden, så var trægulvet godt nok som undergulv, så skyldtes det afslibning af gulvet og til sidst var gulvet bare nedslidt. Sådan har selskabet efter min opfattelse hele tiden forsøgt at bortforklare problemet. Og problemet er reelt, at vi har et faktisk pænt og nydeligt trægulv, som dog har en del steder, hvor man synker voldsomt ned.

Af tilstandsrapporten fremgår, at 'trægulve har stedvis tegn på slitage'. Gulvet blev i tilstandsrapporten kategoriseret med K0 - altså kosmetiske skader. Med kategorien K0 fandt vi det inden køb ikke fornødent at fjerne tæpperne for at gennemgå gulvet. Da vi kort efter vor overtagelse af huset fjernede de pålagte tæpper, kunne vi dog konstatere 'hullerne', hvor man simpelthen synker ned. Jeg ønsker hermed at klage over, at Dansk Boligforsikring slet ikke forholder sig til problemstillingen.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
Jeg vil være tilfreds med, at selskabet anerkender skaden som erstatningsberettiget, og dermed medvirker ved udbedring af skaden. Jeg gør mig ingen forhåbninger om at få hele vort gulv udskiftet, men det krænker min retsfølelse, at selskabet opfinder det ene argument efter det andet for at slippe for at forholde sig til skaden."

I brev af 22/2 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"**1. Indledning**
…
Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.
…
**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
Klagers ejendom er opført i 1965, og de gulve, der anmeldes, er husets oprindelige gulve, som dermed er 52 år gamle. Gulvene har herefter opnået en alder, hvor det må påregnes, at der kan forekomme blødhed som følge af delaminering. Selskabet har i den forbindelse henvist til Ankenævnets kendelser AN65009 og AN85572.

Klager har anmeldt flere forhold ved gulvene. Dels er der nogle løse parketstave i stuen. Dette forhold ses ikke beskrevet i tilstandsrapporten, da der har været tæpper på gulvene. Forholdet ses dog beskrevet i salgsopstillingen (bilag A).

Det er selskabets opfattelse, at klager har været bekendt med forholdet, samt at en reparation ved fastlimning af stavene vil kunne udføres for under kr. 5.000.

Derudover anmeldes blødhed i gulvet, navnlig ved overgang til køkken. Det blev ved besigtigelsen oplyst, at klager selv havde fjernet en skillevæg i området, samt ændret gulvkonstruktionen i køkkenet. Det er på den baggrund besigtigelseskonsulentens formodning, at understøtningen på det tilbageværende gulv, kan have forskubbet sig, og medført en lokal blødhed i området ind mod køkkenet.

Desuden har klager efterfølgende oplyst, at man har fået gulvet afhøvlet. Denne oplysning forelå ikke for besigtigelseskonsulenten ifm. besigtigelsen. Henset til, at der er tale om et ældre gulv, er det sandsynligt, at blødheden kan være opstået som en følge af afhøvlingen.

Der er tale om lamelparketgulv, som med tiden vil delaminere som følge af almindelig daglig brug. Gulvet mister således med tiden styrke og elasticitet, og der er derfor en risiko for, at en afhøvling kan svække gulvet. Både fordi gulvet ved afhøvlingen mister en smule af tykkelsen og fordi selve påvirkningen fra slibemaskinen kan fremme delamineringen i områder hvor gulvet i forvejen er svækket (typisk i ganglinjerne, hvor sliddet vil være størst).

Endelig har klager anmeldt, at der lokalt er fugt i gulvet. Det kunne ved måling bekræftes, at fugtindholdet et enkelt sted i gang/entre var forhøjet. Besigtigelseskonsulenten har henvist til, at gulvet er udført med slagger som kapillarbrydende lag, og der kan derfor være tale om fugtopstigning fra terrændækket. Der er dog enighed om, at problemet er meget lokalt, og at der ikke er fugtskader på gulvet.

Da der ikke er tale om et generelt problem, kan der også være tale om fugt oppefra (gulvvask m.m.). Da der ikke er skader på gulvet, og selskabet i øvrigt i policen har taget et forbehold vedrørende skader fra det kapillarbrydende slaggelag, er forholdet ikke undersøgt nærmere. Det anses ikke for sandsynliggjort, at der skulle være tale om et dækningsberettigende forhold.

**3. Konklusion**
Klager har købt huset med tæppebelægning i de fleste rum, og det er først ca. 2 år efter overtagelsen, og efter, at klager selv har foretaget ombygninger i huset, fjernet tæpper samt fået gulvet afhøvlet, at skaderne på gulvet anmeldes.

Desuden er der tale om et ældre gulv, som må anses at have udlevet sin sædvanlige/ gennemsnitlige levetid.

Under disse omstændigheder kan klager ikke anses at have sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet skulle have været skader eller nærliggende risiko for skader på huset trægulve. Forholdet vil derfor ikke være dækket, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Klageren har i mail af 7/4 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er påfaldende, at Dansk Boligforsikring den ene gang efter den anden har anvendt nye begrundelser for ikke at forholde sig til vor klage. Først var det fugt, så var det undergulvet, så var gulvet for gammelt, så var det kun et undergulv, så var det vor egen skyld pga. afslibning og ændring ved køkkenet osv.

Det øger ikke just troværdigheden, at Dansk Boligforsikring er så inkonsistent i deres argumentation - tværtimod.

Af den medsendte afskrivningstabel for bygningsdele fremgår det, at vort lameltrægulv er kategoriseret under tabel E og derfor kun er nedskrevet til 37%. Vi mener derfor, at Dansk Boligforsikring bliver nødt til at forholde sig til skaderne på vort gulv, idet disse skader ikke fremgik af tilstandsrapporten."

Selskabet har herover i brev af 8/5 2017 til nævnet anført:

"Det bemærkes, at forsikringsbetingelsernes levetidstabeller, alene finder anvendelse i forbindelse med erstatningsberegning. De i tabellerne angivne levetider kan således ikke

opfattes som en garanti for, at de pågældende byggematerialer vil kunne opnå den tabelmæssige levetid."

Klageren har i mail af 21/7 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"[Jeg havde nok] forestillet mig, at der i forbindelse med klagens behandling ville blive foretaget en besigtigelse af skaden, alternativt indhentet en vurdering fra en uvildig part."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder fotos.

I selskabets besigtigelsesnotat af 10/8 2016 hedder det bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**
1. Gulv der giver sig (køkken/alrum & entre)
2. Løse gulvlameller fra tidligere vandskade
3. …
4. Anmeldt på stedet! Fugt i/under gulve i entre mod værelse, samt mod bad

**Beskrivelse:**
Huset er erhvervet med tæpper i køkken og stue, samt gang/entre. Siden overtagelse har FT fået lavet nyt gulv i køkkendelen, foto 7 & 9.

1. Man kan på gulvet rundt omkring mærke at gulvet er lettere eftergivende, dog er det mest mærkbart omkring køkkenet, der hvor det nye betongulv og det gamle trægulv støder sammen. Det har ikke været muligt at tage fotos af dette.

2. I stuen, under vinduet mod syd, kan man se at der er lettere løse lameller på gulvet, foto 1 til 5. Der måles let forhøjet fugt, foto 1 til 4.

4. I entreen kunne der mod det ene værelse måles forhøjet fugt, foto 11 & 13. Se PDF filer, beskrivelser af gulvbelægning & beskrivelse af gulve med underlag af slagger.

**Konklusion:**
1. Gulvet er slidt. Der er formodentligt tale om at gulvet igennem tiderne er blevet slebet ned. Omkring køkkenet, er der formodentligt tale om, at man ikke har sørget for at afstive gulvbelægningen efter at man har fjernet den del af det, som nu er betongulv.

2. Tidligere vandskade. Se også salgsopstilling.

4. Det er svært at sige noget sikkert. Det kan være fugt oppefra (gulvvask, olie/lud eller lign.) Det kan også komme fra væggen eller fra det underliggende slaggelag. Dog ikke noget generelt problem, og der er ingen fugtskader på gulvet. Skal man sige noget nærmere skal der måles over tid.

**Tilstandsrapport:**
1. Nej – har heller ikke været tilstede (FT har bygget om).

2. Nej, under tidligere ejers oplysninger, punkt 6.1, hvor de fortæller at der har været en tidligere rørskade i stuen mod vest, står der også en radiator, foto 7, og det er formodentligt her der henvises til.

4. Nej. Det er ikke sikkert der har været fugt ved bygningsgennemgangen.

**Udbedring:**
1. Optagning af gulvbelægning omkring det ny støbte beton, afstivning og pålægning af gulvbelægning. Ca. kr. 5.000.

2. Limning af løse stave. Ca. kr. 2.000.

4. Man må først finde årsagen til fugten."

Klageren har i brev af 7/10 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Ad Forhold 1 – Undergulv:
Jeg anerkender, at jeg ved fjernelse af skillevæg mod køkken kan have beskadiget gulvet nærmest mod køkkenet. Men jeg vil kraftigt pointere, at gulvet 'synker' flere andre, tilfældige steder i stuen, og har gjort det siden vor overtagelse af huset. Samtidig 'synker' gulvet flere steder i gangen, f.eks. både ved indgang til badeværelse og ved indgang til soveværelse. Dette kan efter min mening skyldes, at de underliggende strøer er lagt med for store mellemrum. Skaden skyldes dermed muligvis 'manglende bygningsdele', jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Det er efter min mening ukorrekt, når konsulenten vurderer, at trægulvet 'giver sig en anelse'. Der er tale om et så graverende forhold, at det reelt gør huset usælgeligt. Det er derfor min vurdering, at der er nærliggende risiko for, at skaden på gulvet vil udvikle sig markant, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, jfr. pkt. 3.1.

Ad Forhold 2 – Lameller:
Det er korrekt, at trægulvet stedvist har tegn på slitage. Det lever vi også fint med – vi har jo købt et hus, som er opført i 1965. Dette fremgår også af tilstandsrapporten, dog kategoriseret som K0, altså af ren kosmetisk art. Det er også korrekt, at vi ved købet var vidende om, at parketgulvet i stuen ved vinduet mod vest har haft en skade – som sælger dog havde udbedret før vor overtagelse. Vor anke vedrører heller ikke denne del af stuen, men derimod den østlige del, hvor der er løse lameller. At der tilsyneladende mangler underliggende strøer, jfr. ovenfor under Forhold 1, fremgår ikke af tilstandsrapporten.
…
Ad Forhold 4 – Fugt i gulv:
Det forekommer mig besynderligt, hvis fugtskaden i gulvet afvises som følge af, at der i gulvkonstruktionen er anvendt slagger, som er lagt ovenpå sandfyld, hvorefter der ovenpå slaggerne er lagt 8 cm klapbeton, jfr. arkitektfirmaets beskrivelse forud for husets opførelse. Skulle skaden skyldes anvendelse af slagger, ville der vel være en nogenlunde konstant forekomst af fugt i gulvene, hvilket jo ikke er tilfældet."

I mail af 25/10 2016 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har gennemgået din skrivelse af 7. oktober med konsulent ...

**Vedr. Vedr. undergulv og lameller.**
Det er konsulentens vurdering, at gulvet stadig er brugbart og fungerer efter hensigten. Gulvet 'synker' en anelse enkelte steder, men ikke værre end, hvad man kan forvente af ældre gulvkonstruktioner. Jeg har vedhæftet afgørelser omkring emnet.

Jeg stiller mig tvivlende overfor, at gulvkonstruktionen skulle 'mangle' strøer, eftersom gulvet har fungeret siden husets opførelsen. Jeg fastholder endvidere, at gulvlamellerne er anmærket og blot kræver almindelig vedligeholdelse.

…

**Vedr. Fugt i gulv.**

Jeg har fået tilsendt byggetegningerne på jeres ejendom. Det følger af disse, at der er slagger som kapilarbrydende lag i hele ejendommen. Slagger er som regel fugtopsugende og ikke kapilarbrydende. Slagger har desværre den følge, at den 'opsuger' fugt fra underbunden. Det er vores opfattelse af slaggerlaget er årsagen til, at vi har registeret fugt i jeres gulve. Slaggerlaget kan også have indflydelse på om gulvet gynger, idet slagger kan udvidde sig. Jeg har vedhæftet byggetegningerne på ejendommen."

Klageren har i brev af 20/11 2016 til selskabet bl.a. bemærket:

"Med hensyn til 'fugt i gulvet' anerkender jeg ikke påstanden om, at dette skyldes gulvets opbygning med slagger under et 8 cm betonlag. Den konstaterede fugt er jo ikke et generelt problem over hele gulvet, men et afgrænset problem. Havde der pga. af opbygningen med slagger været generelle fugtproblemer, ville trægulvet iflg. fagkundskaben have stået op i en bue, hvilket ikke er tilfældet.

Primært ønsker jeg dog at klage over afvisningen af undergulv og lameller som en dækningsberettiget skade.

…

Gulvet synker simpelthen enkelte steder så voldsomt, at det reelt set endda vil være fuldstændig uegnet selv som undergulv. Forholdet gør samtidig i realiteten vort hus usælgeligt. Det er derfor helt uforståeligt, at denne skade afvises helt.

Efter min opfattelse tager konsulenten fejl, når han mener at 'gulvet stadig er brugbart og fungerer efter hensigten'. Gulvet synker ikke kun 'en anelse' enkelte steder – det synker mange steder særdeles voldsomt, spredt rundt i stuen og i gangen. Som tidligere nævnt må jeg frygte, at skaden kun vil blive værre, hvis der ikke sættes ind snarest. Gulvet er som bekendt opbygget på strø, som tilsyneladende er lagt med for store mellemrum."

Klageren har i mail af 2/1 2017 til selskabet bl.a. oplyst:

"1. … Gulvtæppet blev fjernet som noget af det allerførste i forbindelse med renoveringsarbejdet, som vi påbegyndte umiddelbart efter vor overtagelse.

2. Afslibning af gulvene er foretaget af et gulvslibningsfirma, og ikke af os selv. Det er derfor udført af professionelle folk. Meget tydede i øvrigt på, at det var første gang nogensinde, at gulvet var blevet slebet, idet gulvet var lakeret og – gennem mange år – havde været belagt med tæpper fra væg til væg. Afslibningen kan ikke have skabt problemstillingen.

…

5. I forbindelse med køkkenrenoveringen konstaterede vi et brud på de skjulte rør, som nødvendiggjorde opgravning af hele køkkengulvet. Dette kan dog ikke været årsagen til 'hullerne' rundt omkring i stuen og på gangen, flere meter væk fra køkkenet. Udgravningen til nyt køkkengulv foretog jeg i øvrigt selv med skovl."

Af policen fremgår bl.a.:

> "Særlig undtagelse: Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens drænlag/kapilarbrydende lag af slagger, se tilstandsrapport pkt. 4.2 og side 19 pkt. 5."

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 udtaler:**

Klageren har den 26/7 2016 anmeldt, at gulvet visse steder "synker" meget, når man betræder det, dels forskellige steder i stuen og dels flere steder i gangen. Han anfører, at forholdet kan skyldes, at de underliggende strøer er lagt med for stort mellemrum. Klageren har desuden anmeldt, at der ud for det sydvendte vindue er gulvlameller, der er løse og med stor afstand som følge af en vandskade for mange år siden. Klageren har endvidere anmeldt, at der er fugt i/under gulv i områder i entre.

Den forsikrede ejendom er opført i 1965. Nævnet lægger til grund, at trægulvene i ejendommen er de oprindelige fra ejendommens opførelse. Nævnet lægger videre til grund, at gulvene på overtagelsestidspunktet den 15/9 2014 var beklædt med væg-til-væg tæpper, som klageren siden har fjernet, og at klageren efter overtagelsen har fjernet en skillevæg mellem stuen og køkken samt ændret gulvkonstruktionen i køkkenet. Klageren har endvidere fået foretaget afslibning af gulvet ved et afslibningsfirma.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/8 2016 fremgår, at gulvet rundtomkring er lettere eftergivende, dog mest mærkbart omkring køkken, hvor det nye betongulv støder sam-

men med trægulvet. I stuen under vindue mod syd ses, at der er lettere løse lameller på gulvet på grund af tidligere vandskade. I entre kunne der mod det ene værelse måles forhøjet fugt, som dog ikke er noget generelt problem, og der er ingen fugtskader på gulvet. Fugten kan komme oppefra (gulvvask, olie/lud eller lignende), fra væggen eller fra det underliggende slaggelag, og det anføres, at det ikke er sikkert, at der har været fugt ved bygningsgennemgangen.

Nævnet bemærker, at det er klageren har bevisbyrden for, at der er tale om forhold, som berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvene, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendommen af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at gulvet på overtagelsestidspunktet var belagt med væg-til-væg tæpper, hvorfor klageren alene kan kræve, at gulvet er i en stand, så det er egnet som underlag for et væg-til-væg tæppe. Nævnet har videre lagt vægt på, at forholdet er anmeldt knap 2 år efter overtagelsen, og at klageren efter overtagelsen har foretaget ombygning af gulv i køkken samt afslibning af trægulv. Nævnet finder det ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var sådanne forhold ved det da ca. 49 år gamle trægulv, at det udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings