Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. april 2018 blev i sag nr. 91329:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

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 selskabets erstatningsopgørelse vedrørende et anmeldt forhold ved gulvet i den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt, at skaden er dækningsberettigende. Selskabet gør gældende, at der kan foretages en partiel reparation af gulvet, og har på denne baggrund opgjort erstatningen til 45.000 kr. inkl. moms.

Klageren har anført, at "der er 10-15 steder i huset hvor gulvet enten ikke er brugbart/defekt på grund af fare for at gå igennem gulv" og at "gulvkonstruktionens opbygning gør, at det ikke er muligt at foretage partiel udbedring".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i et plan opført i 1971. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2016 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/7 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

...

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Opholdsrum med brændeovn gulv mod øst: Der ses midt på gulv enkelt parketplade med manglende vedhæftning til underlaget og med brud. Note: Skaden skønnes umiddelbart ikke at ville udvikle sig yderligere.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		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? Hvis ja, hvor? **Opholdsstue med brændeovn**	☒	☐	☐
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
Gulv på strøer eller bjælker	*A*	Køkken
Klinkegulv på beton	*A*	Toilet/bad, gæstetoilet og bryggers
Andet; Type:	*A*	Gulv på leca

I klageskema af 13/9 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende sagsfremstilling kan evt. vedhæftes som bilag.

Klager over afgørelse på skader på gulv i hele huset.

Ejerskifte vil ikke dække, kun lave nødreparationer som de ikke vil give nogen garanti for holder.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Fuld erstatning/Nyt gulv!"

Selskabet har i mail af 16/11 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**

Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 1. november 2016. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 26. juli 2016, **bilag B**.

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. **Bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 9. november 2016 en sætning i gulv i stue. **Bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 23. november 2016. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**. Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 6. december 2016, da der ikke ved besigtigelsen blev konstateret skader på gulvet (**bilag F**).

I forbindelse med selskabets klagebehandling er gulvet blevet genbesigtiget sammen med en af klager udpeget håndværker, **bilag G**. Dansk Boligforsikring har på baggrund af genbesigtigelsen tilbudt at dække en reparation af de områder på gulvet, hvor der er konstateret blødhed/delaminering, som ikke ses anført i tilstandsrapporten.

Selskabet har på baggrund af et tilbud på reparation, opgjort erstatningen til kr. 45.000 inkl. moms. Klager har dog ikke ønsket at tage imod tilbuddet om reparation, da der ikke kan gives garanti på, at der ikke senere kan opstå blødhed andre steder på husets trægulve.

Tilbud og dækningstilsagn vedlægges som **bilag H og I**. Øvrig korrespondance i sagen ses fremlagt af klager.

Sagen har desuden været behandlet af Ankenævnet for Huseftersyn. Selskabet har først i forbindelse med nærværende klage modtaget syn og skønserklæringen herfra.

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

Klagers ejendom er opført i 1971. Huset er et Myresjø hus, og gulvkonstruktionen er udført som flydende trægulve lagt på et underlag af løs Leca. Konstruktionen er lovlig og sædvanlig for den type hus.

Ved besigtigelsen er det konstateret, at der enkelte steder er blødhed i gulvet, som følge af delaminering og svind/knusning i det underliggende Leca-lag. Udover hvad der fremgår af tilstandsrapporten, er det kun et enkelt sted i husets spisestue, at der er konstateret forhold, som vurderes at være af betydning for gulvets brugbarhed.

Andre steder i ganglinjerne (ved døre) er der konstateret mindre blødhed, som ikke kan siges at nedsætte værdi eller brugbarhed, gulvets alder taget i betragtning.

Gulvet består af lamelparket (fletparket), og det er ikke ualmindeligt, at der kan opstå blødhed efter 46 år. Dette er sædvanligt, også ved en traditionel gulvopbygning med gulve på strøer. Der kan i den forbindelse henvises til ankenævnets kendelse ANK 65.009.

Uanset ovenstående har selskabets opgjort erstatningen på grundlag af et tilbud, som indbefatter reparation af alle områder, hvor gulvet er konstateret med blødhed, se **bilag H**.

Det fremgår af den fremlagte skønserklæring, udarbejdet i forbindelse med Ankenævnet for Huseftersyns behandling af sagen, at det er skønsmandens opfattelse, at det ikke skulle være muligt at udbedre gulvet lokalt.

Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent kan ikke tilslutte sig dette, idet han har gode erfaringer med at reparere på den pågældende gulvtype. Den tømrer der har udarbejdet tilbuddet oplyser også at have erfaring med sådanne reparationer, og har overfor klager oplyst, at han ikke havde påtaget sig opgaven, hvis han ikke kunne garantere et godt resultat.

Skønsmanden har oplyst, at Leca'en typisk vil skride. Denne oplysning forekommer ikke umiddelbart logisk, da hele gulvkonstruktionen jo netop er fyldt. Det er vanskeligt at se, hvor Leca'en skulle kunne skride hen. Reparationen går ud på, at der optages parket, der hvor gulvet er blødt, og efterfyldes Leca til erstatning for knust Leca, hvorefter et tildannet stykke parketgulv limes i.

Dansk Boligforsikring har ikke været part i det afholdte syn og skøn, og selskabet har derfor ikke haft lejlighed til at stille skønsmanden spørgsmål. Så vidt vides har skønsmanden heller ikke fået forelagt det indhentede tilbud.

Det bemærkes, at klager ikke er bundet af den af selskabet anviste udbedringsmetode. Erstatningen opgøres iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 ud fra prisen på en reparation ved brug af samme byggemåde på samme sted, men dette udelukker ikke, at klager kan vælge at lægge nyt gulv i huset i stedet. I den situation vil den opgjorte erstatning kunne udbetales som delvis betaling af et nyt gulv.

Klagers håndværker har som reparationsløsning foreslået, at man kunne fuldlime et nyt gulv ovenpå det oprindelige. Denne løsningsmetode er ikke blevet prissat, men det ses, at der i husets køkkenområde netop er lagt et nyt trægulv ovenpå det oprindelige. Der er ikke i denne del af huset konstateret problemer med blødhed i gulvet, hvorfor metoden syntes effektiv.

Som det fremgår af skønserklæringen har skønsmanden opgjort udbedringsomkostningerne til kr. 200.000 (inkl. nyt gulv i køkken), men han oplyser en forbedringsværdi på kr. 160.000, bl.a. begrundet med, at der ved den anviste udbedring, etableres en ny, stabil konstruktion.

Erstatningen kan iht. skønsrapporten opgøres til kr. 40.000 inkl. moms, og det må derfor konstateres, at den af Dansk Boligforsikring opgjorte erstatning, beløbsmæssigt er i god overensstemmelse med skønserklæringen.

3. Konklusion

Dansk Boligforsikring har tilbudt erstatning for de anmeldte skader, opgjort iht. forsikringsbetingelserne på grundlag af et konkret tilbud. Klager har dermed ikke krav på yderligere dækning. Der vil aldrig kunne stilles krav om dækning af eventuelle fremtidige skader på et 46 år gammelt trægulv.

Den tilbudte erstatning ses i øvrigt at være i overensstemmelse med den i skønserklæringen opgjorte udbedringsomkostning, med fradrag for forbedringer. Klager har dermed ikke ført bevis for, at den opgjorte erstatning ikke modsvarer det lidte tab."

Klageren har i mail af 7/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Bilag til sag i form at tidligere afgørelse/kendelse i lignede sag omkring gulv i Myresjøhus. Bilag (http_webcache.googleusercontent.com_search_q=cache_c1ROKbAl9p)
I denne sag er der afsat kr. 200.000. til 80 m2. I mit tilfælde er der tale om 130 m2.

Kommentar til Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse:

Afsnit: Udover hvad der fremgår af tilstandsrapport, er det kun et enkelt sted i huset...
Svar: Dette er ikke korrekt der er 10-15 steder i huset hvor gulvet enten ikke er brugbart/defekt pga. fare for at gå igennem gulv, små børn på ca. 8-10 kg kan ikke engang bruge det? Vores hovedindgangsparti kan vi ikke bruge da vi er bange for at gå igennem gulvet, flere steder i stuen og værelser er der revner & brud i gulvet! hvilket må sige at begrænset brugbarhed eller slet ikke brugbar! Se bilag (Gulv)

Afsnit: (Dansk Boligforsikring A/S') tømrer der har udarbejdet tilbuddet oplyser også at have erfaring med sådanne reparationer, og har overfor klager oplyst, at han ikke havde påtaget sig opgaven, hvis han ikke kunne garantere et godt resultat.
Svar: Tømrer kunne ikke stå inde for sine reparationer i form skader der ville opstå 5cm fra det evt. områder der blev pillet op! Som syn og skønsmand + klagers 2 faglærte gulvmænds vurdering og tidligere kendelse som denne: Gulvkonstruktionens opbygning gør, at det ikke er muligt at foretage en partiel udbedring!

Afsnit: (Leca'en skrider) Denne oplysning forekommer ikke umiddelbart logisk, da hele gulvkonstruktionen jo netop er fyldt.
Svar: Gulvkonstruktionens opbygning gør, at det ikke er muligt at foretage en partiel udbedring. Udtalelsen fra [medarbejder1] ([virksomhed1]): Forstil dig at pakke en kasse op med en masse flamingo omkring et produkt i en papkasse, lige meget hvor stor kassen er, får du aldrig det samme produkt og flamingo ned i kassen på samme måde uden du må pille noget fra! (Bilag [klagerens] brev)

Afsnit: Fuldlime et nyt gulv oven på det oprindelige
Svar: Gulvets tidstand ville ikke kunne bære en sådan konstruktion, i køkkenet er det gamle gulv pillet op, da alle køkken elementer ses stående på nyt gulv med underliggende strøer."

6. 91329

Af besigtigelsesrapport af 5/12 2016 udarbejdet af selskabets taksator fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse**
Besigtigelse af ejendommen foretaget onsdag den 23. november 2016 mht. de anmeldte skader omhandlende gulve i beboelse.

Ved besigtigelsen deltog forsikringstager, [klageren] samt undertegnede.
…
Ejendommen
Ejendommen ses at være et parcelhus opført i 1971.
Facader opført i teglsten, bagmure i lette elementer.
Tagkonstruktionen er med saddeltag med bølgeeternit.

Anmeldte forhold
Gulve i beboelse

Besigtigelse af ejendommen
FT påtaler ved besigtigelsen, at der er revner mellem finer i gulvparket, ligeledes påtaler han at der er tegn på opfugtning i gulvets samlinger, og ikke mindst at gulvet har sat sig flere steder.

Det ses at der er oprindeligt parketgulv i fordelingsgang, entre og i køkken alrum og stue. Gulvet i køkken er dog nyere end gulvet i stuen.

Det ses at der er boret huller i gulvet under spisebordet. Formålet med huller kan jeg ikke vurdere.

Det ses at der er et område på 15 x 20 cm hvor parketgulvet er delvis knækket og eftergivende.

Det ses også at der i fordelingsgang mellem gang og værelse er eftergivende gulv, ligeledes ses mindre område ved pejs.

FT insisterer på at der er fugt i gulvet, og der foretages fugtmåling med Gann måler der viser resultater mellem 30-38 digits, der måles 40 helt ude i niche ved glasbyggesten. Alle resultater ligger inden for normalområdet.

Der kontrolleres for luftfugtighed under parketgulvet via de små huller der er boret, her viser måling RH 68 % ved 23°C hvilket er inden for normalområdet.

Der kontrolleres med indstiksmåler og måles mellem 9-12% træfugt hvilket er under normalområdet.

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse, og ved gennemgang af weblager, ses at gulvet er opbygget på 13 cm løs Leca, med et stykke bølgepap og et stykke plast mellem Leca og parketgulv.

Det vil sige at parketgulvet ligger på 13 cm løs Leca. Det kan derfor ikke undgås at der kan opstå områder med eftergivende gulv. Specielt hvis det har været hårdt belastet.

Der kan ikke registreres forhøjet opfugtning på dagen for besigtigelsen.

Det skal ligeledes bemærkes at der i tilstandsrapporten er anmærket med K1 under punkt 7.1 parketblade med manglende vedhæftning og med brud.

Konklusion er at der ikke umiddelbart kan konstateres skader på gulvet, henset til gulvets opbygning.

Udbedring af forholdet
De områder hvor der er sætninger i gulvet, kan udbedres ved at en snedker skærer gulvet op partielt og efterfylde underlaget under gulvet, og så lægge parketgulvet ned igen."

Klageren har indhentet udtalelse af 2/1 2017 fra en projektleder i et gulvfirma, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Tak for et behageligt møde den 27/12-2016 på adressen … Undertegnet gennemgik jeres trægulve (22 mm lamelopbygget, Hollandsk mønster) og kunne konstatere, at gulvet flere steder var ødelagt i fer og not samt at bæreevnen i gulvet er ude af funktion. Dette bevirker at der er lamelslip flere steder.

Med den konstruktion som gulvet er opbygget (afrettet leca kugler, lyddæmpende underlag) vil det ikke være muligt at lave faglige korrekte reparationer, da leca kuglerne vil skride efter opskæring af gulvet.

Hele gulvkonstruktion bør fjernes og der bør opbygges en ny og stabil konstruktion inden montering af nyt gulv.

Dette er dog omkostningstungt og vil give betydelige gener, da hele huset skal tømmes for møbler og lign. Forventet arbejdsperiode ca. 4 uger.

Alternativt kan der klæbes et nyt gulv oven på det gamle med speciel MS klæber for at styrke konstruktionen. Der hvor der er mest nedbøjning kan det være nødvendigt at lave en understøtning af det eksisterende samt spartling af evt. lunke

Dette kan gøres på ca. 1 uge og udføres rum for rum.

Håber at dette afklare nogle af de spørgsmål som du havde. Du ringer bare hvis du ønsker tilbud på udførelse af nyt gulv."

Af besigtigelsesnotat af 7/2 2017 udfærdiget af selskabets konsulent fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsesnotat**

Police nr.: …
Adresse: …
Besigtigelsesdato: 6. februar 2017
Starttidspunkt: 13:55 Sluttidspunkt: 14:19

8. 91329

Notatdato: 7. februar 2017
Konsulent: …
Tilstede ved besigtigelse: Forsikringstager: [Klageren] + … ft's håndværker.

Anmeldt forhold:
Skader på Scandania fletparket, dette efter gennemgang med ft's gulvmand.

Beskrivelse:
Der har ved besigtigelse kunnet konstateres (følgende anvist af ft.):

Pkt. 1: Stue, kraftig delaminering af gulv. Dette forhold nævnt i TR som K1.
Pkt. 2: Spisestue under bord. Kraftig delaminering af gulv.
Pkt. 3: Spisestue, boret hul i gulv.
Pkt. 4: Spisestue, Boret hul i gulv.
Pkt. 5: Entre ved hovedindgang, delaminering af gulv, dette konstateret i entre del.
Pkt. 6: Fordelingsgang ved kammer, lettere delaminering af gulv.
Pkt. 7: Fordelingsgang ved værelse, der er her spor efter tidligere reparation, gulvet fjedrer let.

Der har yderligere kunnet konstateres mindre ujævnheder på slutgulv fordelt rundt i ejendommen disse af kosmetisk karakter.

Alle ovenstående punkter er indtegnet på vedlagte plantegning, med henvisning til fotos.

Konklusion:
Ujævnheder og delaminering i gulv skyldes at der over tid er sket knusninger i underliggende lecanødder som slutgulv er monteret oven på, dette typisk koncentreret omkring ganglinjer.

Besigtigelsesnotat
Konstruktion er udført som: Betonklaplag, efterfølgende Lecanødder der er faststampet, efterfølgende et lag bølgepap, derpå plastfolie og afsluttende Scandania 20mm fletpaket som slutgulv.

Der er ikke konstateret forhold ud over hvad der er sædvanligt på en konstruktion af denne alder og type, og det vurderes at forhold vil kunne udbedres ved partiel reparation.

Det er uvist om gulv vil sætte sig yderligere.

Alder på gulv + konstruktion er fra ejendommens opførelse i 1971.

Konstruktion må siges at være lovlig og normal byggeskik på udførelsestidspunktet. Årsag + følger heraf har været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

Der har ikke kunnet konstateres følgeskader af gulvsætning.

Det er min vurdering at huller i gulve nævnt i beskrivelse og på plantegning som pkt. 3 (foto 4) og 4 (foto 5) stammer fra fugtundersøgelser i forbindelse tidligere vandskade i bryggers, dette nævnt i TR under sælgers oplysninger. Forhold nævnt på plantegning som pkt. 2 (foto 2+3+6) kan meget vel være en følge heraf.

9. 91329

Tilstandsrapport:
7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner: K1 Opholdsrum med brændeovn gulv mod øst: Der ses midt på gulv enkelt parketplade med manglende vedhæftning til underlaget og med brud. Note: Skaden skønnes umiddelbart ikke at ville udvikle sig yderligere.

Sælgers oplysninger om ejendommen:
10.3

Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? JA.
Hvis ja, hvor og af hvem?
Rør skiftet ved hoved vandtilførsel i bryggers.

Udbedring:
Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:

Optagning af gulv i skadede områder, efterfyldning af leca + efterfølgende genmontering af slutgulv.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader: Udbedring skønnes til at kunne udføres for 8-10.000,00 Kr. + Moms.

Bemærkninger:
Det er ved besigtigelsen oplyst til ft. at huset er et Myresjøhus, hvorfor der ikke er noget ulovligt eller forkert ved gulvopbygning, denne er helt normal for et hus af dette fabrikat fra denne tid (1971).

Det er af ft. oplyst at forhold der på plantegning er afmærket som nr.2 har været dækket af gulvtæppe og jernplade. Foto 2+3+6.

Det bør bemærkes at byggesagkyndig ved udarbejdelse af TR ikke har fundet anledning til nærmere gennemgang af gulve, dette set i lyset af at der fra start har været klart kendskab til gulvopbygning, og hustype: Myresjø.

Bilag: Foto 1- 13. Plantegning med indtegning af diverse forhold."

Af tilbud af 8/3 2017 fra en tømrermester indhentet af klageren fremgår bl.a.:

10. 91329

Vedr. gulve
Efter besigtigelse af gulve er der konstateret skader flere steder. Gulvet er lamelparket 202x2420mm lagt på strøer pr 60 cm. Dette gulv kan ikke fås mere.

Tilbud

Dato: **8. mar. 2017** Udløbsdato: **8. apr. 2017**

Beskrivelse	Antal	Enhedspris	Pris
Tilbud Nedtagning af køkken samt skabe i værelse og gang for udskiftning af gulve	1	15.200,00 kr.	15.200,00 kr.
Tilbud Afmontering af døre, indfatninger og fodpaneler for udskiftning af gulve	1	7.500,00 kr.	7.500,00 kr.
Tilbud Optagning og bortskaffelse af eks. gulv, strøer samt leca mellem strøer	1	18.310,00 kr.	18.310,00 kr.
Tilbud Levering og lægning af nyt gulv og isolering, på strøer i stue, køkken, gang og værelser	1	186.000,00 kr.	186.000,00 kr.
Tilbud Genmontering af døre	1	3.200,00 kr.	3.200,00 kr.
Tilbud montering af indfatninger og fodpaneler	1	12.365,00 kr.	12.365,00 kr.
Tilbud Genmontering af køkken og skabe	1	16.400,00 kr.	16.400,00 kr.
		I alt ekskl. moms	258.975,00 kr.
		Moms (25%)	64.743,75 kr.
		I alt inkl. moms	**323.718,75 kr.**

Momsfrit beløb: 0,00 kr.
Momspligtigt beløb: 258.975,00 kr.

Af tilbud af 5/4 2017 fra en anden tømrermester indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"**Syn af gulv stue, gang, værelser.**

Gulv dellamineret/sunket 3 steder i stue,
1 sted forgang omkring dørparti – afmonteres
2 steder i gangområde i dørhuller mod værelse.

Gulv kan rep. partielt
Der tages forbehold for undergulvets tilstand samt skader udenfor rep.området, der kan komme efterfølgende samt for malerarbejde ved udtagelse af døre.

8 m2 gulv tildannes på værksted a 1.340/-	kr.	10.720,00
Afsæt til reparation 2 mand 1 uge	kr.	28.490,00
Div. mat. lister, underlag, leca, afdækning	kr.	3.000,00
Rengøring	kr.	2.000,00

Ovennævnte priser er excl moms."

11. 91329

I mail af 18/4 2017 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

> "Jeg har modtaget nogle priser fra tømreren. [Taksatoren] mener, at de er i den høje ende, men jeg har forstået, at der var et par steder mere, som også skulle repareres. Som det fremgår er tilbuddet noget højere end de kr. 10.000 [taksatoren] mente det ville koste.
>
> I alt er der medtaget ca. 8 m2 gulv. Heri er også medregnet det gulv, som er anmærket i tilstandsrapporten. Tømreren har afsat 2 mand i en uge til at lave reparationerne. Jeg må gå ud fra, at der så er taget højde for, den usikkerhed, der altid vil være, når man skal reparere på noget gammelt.
>
> Prisen er på kr. 44.210 ekskl. moms, eller kr. 55.262,50 inkl. moms. Skønsmæssigt vedrører de kr. 45.000 forhold, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.
>
> Det er fortsat min opfattelse, at gulvet oprindeligt er udført korrekt, iht. datidens byggeskik, og at de skader der er registeret, må tilskrives slid og ælde. Henset til, at det åbenbart er dyrere og mere besværligt at reparere, end jeg tidligere antaget, og at forholdet ikke er ordentligt beskrevet i tilstandsrapporten, vil jeg tilbyde at opgøre en kulancemæssig erstatning på kr. 45.000, dvs. kr. 40.000 efter fradrag af selvrisiko."

Af skønserklæring af 23/6 2017 udarbejdet i forbindelse med sagens behandling ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

> "**Oversigt over klagerpunkter:**
>
> 1. Skader på parketgulvet.
> 2. Skader/løse sten i skorstene
> 3. Hul/ikke korrekt afløb
>
> **Klager påstand:**
> 1. 7.1 Gulvkonstruktioner: K1 (skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion). Dette er kun oplyst et sted, og der skønnes skade ikke vil udvikle sig yderligere, hvilket det har og der er et stort hul i gulv. Der er 7 andre steder gulvet sejler og har brud, dette burde være nævnt i huseftersyn, hvilket er en mangel. KK har haft en gulvmand ude og fået fortalt, at dette er kritiske fejl, som burde være opdaget.
>
> Ny gennemgang af gulv ønskes.
> …
> **Den byggesagkyndiges forklaring:**
> 1. Ved vor besigtigelse den 22.07.2016 var der ikke andre synlige skader, eller tegn på skader på gulvene, end den, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Denne skade er desuden også beskrevet af sælger i sælgeroplysningerne.
>
> Hvis der er skader ud over den omtalte skade, vurderes det, at disse er opstået efter besigtigelsestidspunktet.
> …
> *Der kunne konstateres følgende:*
> Ved besigtigelsen af parketgulv i stuen bemærkes en plade under spisebord, hvor der var direkte hul i parketgulvet, billede 3, samt et par andre områder, bl.a. foran brændeovn og mod køkken,

billede 4 + 5, hvor der ved personbelastninger kunne trykkes parketstave ned, og gulvet de steder var eftergivende.

I entréen var parketgulvet særligt eftergivende, se billede 6.

Derudover bemærkes eftergivende områder i gang og ved døråbninger ind til værelser — dvs. typisk i ganglinjen.

Ad 1. Konklusion:
Der er tale om et Muresjø-typehus, hvor gulvkonstruktionen er lidt specielt opbygget:

Øverst:	22 mm fletparket
	Plastfolie
	Bølgepap
	15 cm Leca nødder – løse
	8 cm råbeton klaplag

Årsagen til de bløde og skæve områder i gulvet er pga. Leca nødder ad åre er blevet knust – trykket sammen ved færdsel.

Det er derfor typisk i ganglinjen – arealet man ser skaden.

Forholdet har vist sig ikke at kunne udbedres lokalt, idet der ikke 'bare' kan optages parketfelter og suppleres med Leca eller lignende, Leca vil typisk skride ned ved opskæring af gulvet.

Det skønnes derfor nødvendigt at ændre gulvkonstruktionen for at udbedre forholdet.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:
BB har i tilstandsrapporten på side 10, punkt 7.1. Gulvkonstruktion skrevet:

Karakteren K1 – Opholdsrum med brænde ovn gulv mod øst: Der ses midt på gulv enkelt parketplade med manglende vedhæftning til underlaget og med brud.
Note: Skaden skønnes umiddelbart ikke at ville udvikle sig yderligere.

Dette vurderer syn- og skønsmanden ikke fyldestgørende, idet bl.a. forholdet i entréen og ved flere dørtrin mod værelser, hvor gulvene er meget eftergivende og slår fra i samlinger, når man træder på dem, burde være nævnt i tilstandsrapporten.

BB er oplyst via sælgeroplysninger, at der er skade i stuegulv, men ved normal færden kan man også registrere øvrige 'bløde punkter' ved parketgulvene.

BB har haft tegninger jf. rapporten, og kunne her registrere den lidt specielle opbygning af gulvkonstruktionen med løse Leca nødder og bølgepap under parketstavene.

Syn- og skønsmanden vurderer ud fra dette, at BB's note om at forholdet med de registrerede skader ikke vil udvikle sig yderligere er forket, også selvom BB ikke har kendskab til problematikken om gulvkonstruktion i Müresjø-huse.

Karakteren K1 skønnes derfor forkert og burde være K2.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:
Karakteren K2 – Flere steder er der konstateret eftergivende stave på parketgulvene samt slip ved samlinger, bl.a. entré, gang, i stue, foran køkken samt brud i parketgulv midt stue.

Note: Årsagen skønnes skadede/trykkede Leca nødder, hvorfor der må påregnes fortsat skadesudvikling under parketgulvet jf. konstruktionsopbygning.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:
Det skønnes nødvendigt at fjerne de eksisterende parketgulve i stue, i stue – køkken, gang, entré og værelser og opbygge en ny gulvstrøkonstruktion med ny isolering og parketbrædder, ca. 120 m2.

Nedtagning køkken	kr.	10.000,-
Fjernelse af eksist. gulv	kr.	30.000,-
Opbygning strøgulv med isolering	kr.	50.000,-
Parketbrædder	kr.	90.000,-
Reetablere køkken m.m.	kr.	20.000,-
Samlede skønnede omkostninger inkl. moms	kr.	200.000,-

Ad 1. Forbedringer:
Idet der etableres en ny, stabil gulvkonstruktion, samt de nuværende gulves alder 46 år skønnes en høj forbedringsværdi 80%, dvs. kr. 160.000,-

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser.
Ingen.

Ad 1. Eventuelt:
Ingen."

Af forsikringsbetingelserne (W.1.1.15) fremgår det bl.a.:

"**5. Erstatningsberegning**

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde på samme sted.

5.3
Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A."

Ankenævnet *for* Forsikring

14. 91329

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1971 og overtaget af klageren den 1/11 2016. Klageren anmeldte den 9/11 2016, at der var sætninger og huller i ejendommens gulve.

Selskabet har oplyst, at det ved besigtigelse af huset den 6/2 2017 "er konstateret, at der enkelte steder er blødhed i gulvet som følge af delaminering og svind/knusning i det underliggende Leca-lag. Udover hvad der fremgår af tilstandsrapporten, er det kun et enkelt sted i husets spisestue, at der er konstateret forhold, som vurderes at være af betydning for gulvets brugbarhed".

Selskabet har i mail af 18/4 2017 til klageren skrevet "henset til, at det åbenbart er dyrere og mere besværligt at reparere, end jeg tidligere har antaget, og at forholdet ikke er ordentligt beskrevet i tilstandsrapporten, vil jeg tilbyde at opgøre en kulancemæssig erstatning på kr. 45.000, dvs. kr. 40.000 efter fradrag af selvrisiko".

Selskabet har også anført, at skønsmanden har "opgjort udbedringsomkostningerne til kr. 200.000 (inkl. nyt gulv i køkken), men han oplyser en forbedringsværdi på kr. 160.000, bl.a. begrundet med, at der ved den anviste udbedring, etableres en ny, stabil konstruktion" og at erstatningen i henhold til "skønsrapporten opgøres til kr. 40.000 inkl. moms, og det må derfor konstateres, at den af Dansk Boligforsikring opgjorte erstatning, beløbsmæssigt er i god overensstemmelse med skønserklæringen".

Klageren har anført, at "der er 10-15 steder i huset hvor gulvet enten ikke er brugbart/defekt på grund af fare for at gå igennem gulv" og at "gulvkonstruktionens opbygning gør, at det ikke er muligt at foretage partiel udbedring".

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal bevise kravets rigtighed og størrelsen af det.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at udbedringen af skaden ikke kan udføres partielt, som anført af selskabet, eller inden for den erstatning som selskabet har opgjort reparationsomkostningerne til.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af skønserklæringen af 23/6 2017, der er udarbejdet i forbindelse med sagens behandling ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at "forholdet har vist sig ikke at kunne udbedres lokalt, idet der ikke 'bare' kan optages parketfelter og suppleres med Leca eller lignende. Leca vil typisk skride ned ved opskæring af gulvet. Det skønnes derfor nødvendigt at ændre gulvkonstruktionen for at udbedre forholdet".

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har indhentet et tilbud fra en tømrermester, der mener, at der kan ske reparation/partiel udbedring af forholdet.

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at forbedringsandelen ved en mere omfattende reparationsløsning skal opgøres i henhold til afskrivningstabellerne i forsikringsbetingelserne. Den beregnede forbedringsandel i skønserklæringen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige er beregnet på et andet grundlag og kan derfor ikke anvendes i forbindelse med ejerskifteforsikringssagen.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal betale for en undersøgelse af, hvorledes forholdet kan udbedres, herunder om der kan ske reparation af det eksisterende gulv, eller om der skal etableres ny gulvkonstruktion. Undersøgelsen skal foretages af en bygningssagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger. Selskabet skal på baggrund af den byggesagkyndiges rapport tage stilling til, i hvilket omfang der er dækning efter forsikringsbetingelserne. Selskabet skal herefter realitetsbehandle sagen på baggrund af den indhentede rapport.

16. 91329

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal bekoste en undersøgelse ved en bygningssagkyndig som angivet ovenfor og på baggrund heraf genoptage sagsbehandlingen.

I øvrigt kan klagen ikke tages til følge.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand