Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. november 2018 blev i sag nr. 92079:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har en ejerskifteforsikring.

Den forsikrede bygning er opført i 2004. Klagerne overtog ejendommen den 1/8 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/5 2014.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**
…
7.1 Gulvkonstruktioner
…
K1 Enkelte områder med revner mellem gulv og væg bl.a. i spisestue.
…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…

		Ja	Nej	Ved Ikke
1.	**Generelle oplysninger**			
…				
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
…				
	- gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐

…

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

…

HUSEFTERSYN **HUSTYPEBESKRIVELSE**

Typehus 1998-2006

Opført i perioden: ca. 1998-2006

VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører

…

Fundament/gulve

Huset er opført på fundament af beton eller bloksten til frostfri dybde. På en støbt betonplade ligger et trægulv på strøer (lægter under gulvet, som gulvbrædder er sømmet fast på). Der kan være udlagt 50 mm mineraluld mellem strøer, eller fliser kan være udlagt direkte på betonpladen.

…

Trægulve kan være parket på strøer eller svømmende gulv, hvor brædderne lægges direkte på den afrettede beton med et støjdæmpende og eventuelt fugtstandsende mellemlag. I hele eller dele af huset kan der være tæppebelægning eller klinkegulve, som eventuelt har gulvvarme. Badeværelsesgulve har normalt gulvvarme."

I klageskema af 17/3 2018 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**

…

Klager erhvervede ejendommen … ved købsaftale af 6. maj 2014 (bilag 1) med overtagelsesdag den 1. august 2014. Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet tilstandsrapport af 5. maj 2014 (bilag 2). Klager tegnede ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S under policenummer … Umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen reklamerede klager overfor sælger og ejerskifteforsikringen, idet det var klagers opfattelse at der var fejl og mangler ved ejendommens gulve. Der blev efterfølgende anlagt en retssag mod sælger af ejendommen, hvorunder der blev udarbejdet skønsrapport af arkitekt … Skønsrapporten fremlægges som bilag 3. Imidlertid afgjorde Retten i …, at sælger ikke var erstatningsansvarlig for gulvene i ejendommen, efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5. Herefter blev der rettet fornyet henvendelse til Dansk Boligforsikring A/S, hvilket medførte at der blev udarbejdet besigtigelsesnotat ved en besigtigelse den 28. august 2017, der fremlægges som bilag 4. Fotos som blev optaget af … i forbindelse med besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag 5. Ved brev af 28. september 2017 (bilag 6) afviste Dansk Boligforsikring A/S at der var tale om en dækningsberettiget skade under den tegnede ejerskifteforsikring. Som det fremgår af de medsendte fotos i bilag 5 med dennes udarbejdelse af rapport, er gulvene særdeles skæve, og medfører mange steder, at reoler står langt ud fra væggene. Dette fremgår særligt tydeligt på foto nr. 10,11,13-17,22,31-35. Endvidere er der på det ene værelse en lunke/ skævhed på over 8mm inden for 2 m som det både fremgår af den i bilag 3 udarbejde skønsrapport, af den uvildige skønsmand. Det er klagers opfattelse, at de skæve gulve medfører en væsentligt ulempe og nedsat brugsværdi af ejendommen. Ligeledes gør gulvenes skævheder, at det er særdeles vanskeligt at foretage en hensigtsmæssig møblering af ejendommen. Det er således vurderingen, at der er tale om en dækningsberettiget skade, der bør

afhjælpes af Dansk Boligforsikring A/S. Omkostningerne forbundet med en håndværksmæssig korrekt udbedring af gulvene, fremgår i øvrigt af sagens bilag 3.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Erstatning til udbedring af gulvene."

Selskabet har i brev af 23/4 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. Kopi af ejerskifteforsikringspolicen fremlægges som **bilag A**.

Den 21. september 2014 anmeldte vores kunde, at i rum med trægulv vipper gulvet og det virker ujævnt. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B. Besigtigelseskonsulent besigtigede. Notat fremlægges som **bilag C**. Dansk Boligforsikring A/S afviste at dække forholdet. Afgørelse fremlægges som **bilag D**.

Den 4. juli 2017 anmeldte vores kunde igen, at der er fejl i gulvkonstruktionen, idet den foretagne opbygning ikke er foretaget håndværksmæssigt korrekt. **Bilag E**.

En besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet – bilag 4.
…
Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning til opretning af gulve.

Jeg henviser i helhed til afgørelse af 28. september 2017, hvor jeg har beskrevet Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen.

Supplerende hertil har jeg følgende bemærkninger:

Det fremgår af tilstandsrapporten at den bygningssagkyndige har registeret revner ved fodlisterne, da der er anført en anmærkning om:

K1 Enkelte områder med revner mellem gulv og væg bl.a. i spisestue.

Gulvlisterne er vandrette og derfor er revner mellem gulv og væg udtryk for ujævnt gulv. Klager er således informeret om, at der er skævheder i gulvene langs vægge.

Derudover er ejendommen ved besigtigelsen møbleret og der er ikke anvendt opklodsninger under møblerne. Konsulenten oplyser, at han ikke ved besigtigelsen fik forevist møbler som er nødvendige at placeret langt ude fra væggene. Eneste møbel som stod skævt er skabet i soveværelset – foto 15."

Klagernes advokat har i brev af 14/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal det bemærkes, at de af indklagede omtalte forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, intet har med nærværende sag at gøre. Det må simpelthen bero på indklagedes manglende kendskab til de faktuelle forhold.

> Som det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 7.1, har den byggesagkyndige konstateret følgende:
> *K1 Enkelte områder med revner mellem gulv og væg bl.a. i spisestue.*
>
> Imidlertid drejer dette forhold sig om spisestuen, hvor gulvbelægningen er klinker. Dette dokumenteres ved fremlæggelse af fotos (**bilag 7**), hvoraf det fremgår, at gulvbelægning i spisestuen er klinker.
>
> De forhold som der klages over, angår trægulvene. Dvs. i tv-stuen samt i værelserne. Endvidere skal det bemærkes, at flere af de pågældende skævheder, ikke udelukkende er placeret tæt ved væggene. Flere af skævhederne/lunkerne, er desuden placeret midt på gulvene.
>
> Yderligere skal det bemærkes, at klager har sørget for at indrette sig, således der ikke er nogen møbler, der er placeret de steder hvor der er store skævheder, og derfor skal klodses op. Dette giver imidlertid udfordring ved at indrette ejendommen, idet det er vanskeligt at placere reoler og andre genstanden op ad væggen. Dettes ses tydeligt på den reol som klager har opsagt i soveværelset (foto 15).
>
> Det skal endvidere fastholdes, de skævheder der er konstateret i gulvene, overstiger den forventede 'almindelige' skævhed, hvorfor gulvenes skævheder nedsætter anvendelsen af ejendommen væsentligt. Dette gør sig tillige gældende, når der samtidig tages hensyn til ejendommens alder. Klager har med rette kunne forvente, at trægulvene i ejendommen levede op til hvad der med rette kan forventes at en ejendom opført i 2004.
>
> Såvel skønsmanden … samt de konsulenter der har været og besigtige gulvene fra indklagedes side, har noteret sig, at skævhederne er af en væsentlig karakter."

Selskabet har i brev af 31/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Supplerende vedrørende anmærkning i tilstandsrapporten vil jeg gerne præcisere, at den bygningssagkyndige har skrevet *'bl.a i spisestue'*. Jeg mener derfor ikke det kan lægges til grund at denne anmærkning alene drejer sig om spisestuen som angivet.
>
> Vi er ikke tidligere blevet præsenteret for at ejendommen skulle være udfordrende og vanskelig at møblere. Klager har ikke overfor os – hverken på skrift eller ved besigtigelsen til konsulenten – ytret, at en anden placering af møblerne skulle være forhindret som følge af skævheder i gulvene. Det eneste møbel der står synlig skævt er et højt skab i soveværelset.
>
> Det er ikke korrekt at vores konsulenter har noteret sig skævheder er af væsentlig karakter.
>
> Derimod er der blot noteret skævheder. Ingen skader eller nedsat brugbarhed af gulvet."

Nævnet har fået forelagt fotos fra klagernes hus. Nævnet har også fået forelagt andre bilag fra sagen, hvoraf enkelte gengives nedenfor.

5. 92079

Af skønserklæring af 30/4 2016 udarbejdet til brug for retssag anlagt af klagerne mod hussælgeren fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 1 – trægulv**
1.1
'Skønsmanden bedes oplyse, om trægulvene er lagt efter den på udførelsestidspunktet gældende byggemetode, samt om der kan konstateres skævheder ved gulvet.'

1.2
'I benægtende fald bedes skønsmanden beskrive forholdet, herunder hvorvidt gulvenes placering medfører manglende funktionalitet for fx døre. '

1.3
'Hvis spørgsmål 1.1 besvares benægtende, bedes skønsmanden foretage en vurdering af, hvilke tiltag der skal iværksættes for at udbedre manglen, herunder foretage en vurdering af de økonomiske konsekvenser heraf.'

1.4
'Hvis spørgsmål 1.1 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, om de tiltag der skal igangsættes vil medføre evt. følgeskader på øvrige dele af ejendommen, herunder malerarbejde etc.'

Svar.
Ad.1.1
Gulve ses at være nedlagt efter en gængs og sædvanlig metode, nemlig som et såkaldt svømmende gulv. Det vil sige at et lamineret gulv nedlægges direkte på et betongulv med et lag polyfilt imellem.
Gulvet liggende altså med den jævnhed og akkuratesse som følger af betongulvets overflade.

Det er oplyst at ejendommen er opført 2004, samt at gulve er slebet og lakeret efterfølgende.

Ad.1.2
Der er forevist diverse forhold i de enkelte omhandlede rum hvor der er nedlagt trægulv.

De anført forhold er alle forhold der afviger fra de normer der gælder for nedlægning af gulve, altså en planhed på +-2 mm målt på en meter retholt.

Stue
- Her er der konstateret at være en såkaldt 'ryg', forhøjning der forløber tværs over gulvet ca. midtvejs i rummet.
- Der er forevist et hjørne hvor gulvet forløber op i en 'top'.
- Ved terrassedør ses der at mangle respektafstand, altså afstand mellem det nedlagt trægulv og omgivende vægge. Dette således at gulvet kan udvide sig afhængig af fugtigheden i luften, og uden at støde mod vægge. Hvis denne afstand ikke overholdes vil trægulvet kunne 'rejse sig', og ikke ligge plant mod undergulvet.
- Der er i stuen målt afvigelser med højdeforskelle på mellem 3,5 og 4 mm.

Værelse I

- I dette værelse er der konstateret en 'top' ved dør. Dørplade har slæbt mod gulv og har derved pådraget sig skader, afslåede kanter i bund af dørpladen. Skævhed er målt til ca. 8 mm.

Værelse II

- Her er der konstateret at være en 'ryg' forløbende på tværs af værelset, med en afvigelse i højde på ca. 2 mm, altså 4 mm top.

Værelse III, soveværelse

- her er der forevist en top, anslået 6 mm forløbende fra sengen og mod væg

Værelse IV

- i dette værelse forløber tværs gennem rummet, forløbende fra dør og ud i rummet, med en højde på ca. 7 mm

Ad.1.3

Udbedring af de konstaterede forhold kan ske ved omlægning af de pågældende gulve partielt, idet dog en stor del af gulvene skal optages for at sikre planhed i undergulvet.

Arbejdet vil bestå i lokalisering af de pågældende arealer, optagning af trægulv og undergulv (polyfilt) i de pågældende områder, hvorefter undergulvet i beton slibes ned, og der foretages efterfølgende spartling af omgivende arealer så der sikres et undergulv der overholder de gældende tolerancer på +- 2 mm på 2 meter retholt.

Herefter kan undergulv nedlægges og trægulv kan tilbagelægges. En del af gulvstave vil kunne genbruges, men der må regnes et vist behov for supplering med nye stave.

Afsluttende foretages slibning og fornyet lakering af gulvene i de omhandlede rum.

Omkostningerne til denne udbedring vil i alt anslået være 54.000 kr.

Ad.1.4

Der vil i begrænset omfang være behov for malerarbejde efter den udførte udbedring, hvilken omkostning er indeholdt i svar til sp. 1.3.

…

Spørgsmål 3 – garagegulv

3.1

'Skønsmanden bedes oplyse, om garagegulvet er lagt efter den på udførelsestidspunktet gældende byggemetode, samt om der kan konstateres skævheder/lunker ved gulvet.'

3.2

'I benægtende fald bedes skønsmanden beskrive forholdet.'

3.3

'Hvis spørgsmål 3.1 besvares benægtende, bedes skønsmanden foretage en vurdering af, hvilke tiltag der skal iværksættes for at udbedre forhold, herunder foretage en vurdering af de økonomiske konsekvenser heraf.'

Svar.
Ad.3.1.
Der er forevist et garagegulv, støbt og malet udgave.

Der er her forevist en lunke i overfladen, anslået 3 mm dyb, areal ca. 2 m2. Hvilket ikke er korrekt, idet betonoverflader der skal anvendes ses at skulle udføres med et planhedskrav på +-2 mm målt på 2 meter retholt, hvilket ikke opfyldes.
…
Ad.3.2
Se svar til sp. 3.1.

Ad.3.3
Udbedring af lunke sker ved at maling afslibes i det omhandlede område, hvorefter der udføres og opspartling i området så planhedskravet er opfyldt. Hvorefter der sker maling af hele gulvet på ny.

Hvilken udbedring i alt anslået vil koste 7.500 kr.

Spørgsmål A
'såfremt skønsmanden under spørgsmål 1 eller spørgsmål 2 konstaterer, at trægulve eller gulve i vådrummet er skæve eller ikke udført efter den på udførelsestidspunktet pågældende byggemetode, bedes skønsmanden oplyse, om den forkert anvendte byggemetode eller konstaterede skævhed burde have været anført i den udarbejdede tilstandsrapport.'

Svar.
Gulve er nedlagt efter en sædvanlig og anerkendt metode, altså trægulv nedlagt svømmende d.v.s. direkte på et udstøbt betongulv, nedlagt med et lag polyfilt imellem.

Der ses intet usædvanligt i denne metode, den anvendes fortløbende i mange boliger.

De skævheder og ikke korrekte forhold der er konstateret i denne sammenhæng kan ikke være opstået siden overtagelsen, og har altså existeret osse før nuværende ejeres overtagelse af ejendommen.

De har været synlige for tidligere beboere/ejere og flere af de konstaterede afvigelser vil have været synlige ved en gennemgang i ejendommen.

Der tænkes her bl.a. på den 'ryg' der forløber på tværs af stuegulv, på de skader der er opstået i bund af dør til værelse I, opstået grundet det forhold at dør slæber på gulv.

De konstaterede vedr. gulve ses ikke at have konstruktiv betydning for ejendommen, men at have brugsmæssig og arkitektonisk betydning, i den forstand at gulve ikke er rette/jævne.

Forholdene har som anført været synlige ved en byggeteknisk gennemgang, og kendt af fraflyttende ejere, på hvilken baggrund forholdene burde have været anført i tilstandsrapporten som et ikke korrekt forhold."

8. 92079

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/9 2017 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
Huset er fuldt møbleret.
Der er målt med tommestok ved, at lægge et 2 meter vatterpas på gulve i rum 1-2-3 (sovevær) 4 og stue.
De røde streger på tegningen viser, hvor der er målt, og refererer i bedst muligt omfang til billederne.

Rum 1
Ved dørtrinet til rummet ses det at gang med klinkegulv og trægulvet i rummet ikke er i samme niveau, foto 1 og trægulvet hælder.
Foto 2 viser en lunke lige indenfor døren til rummet målt med tommestok til 8mm
Foto 3-6 er på langs i rummet og under fodlisten på ydervæggen, også her er der lunker.

Rum 2
Foto 6-8 viser der er skåret af dørpladen for at kunne åben døren ind i rummet.
Foto 9-12 er taget fra vinduet og ind i rummet og viser en bule på gulvet. Når vatterpasset presses mod gulvet er der et slip inde ved ydervæggen på 15 mm til ca 20mm
Foto 13-14 er taget på den anden led, på tværs i rummet og viser en skævhed på ca 4-6mm (under en seng)

Rum 3, soveværelse
Foto 15-16 viser et skab der er opstillet på gulvet efter syns og skønsforretningen. Langs fodlisten ses gulvet skævt, og skabet gaber langs væggen. Foto 17-18 viser lunker på over 5 mm og at gulvet er ude af vatter.
Foto 19-20 er taget på skrå ind i rummet ved terrassedøren. Her ses også skævheder så der kan komme et tommestokled imellem vatterpas og gulv, og at gulvet heller ikke her er i vatter.
Foto 20a er langs skabet med skydelåger, og viser skævheder på 5-6mm

Rum 4
Foto 21 er taget fra døren og ind i rummet. Foto 22 viser en lunke på ca 5mm
Foto 25 er langs sengen, og viser både en lunke og at gulvet ligger ude af vatter.

Stuen
Foto 27-29 er langs terrassedøren, hvor der også ses lunker og skævheder på ca 5mm og at der er et slip op til terrassedøren. Foto 30 er taget ca vinkelret ind fra terrassedør/vinduesparti og viser igen en lunke på ca 5 mm
Foto 31-33 er taget langs væggen i forlængelse af terrassedøren, og viser buler og lunker på over 5 mm
Foto 34 er taget fra væggen til alrummet ca 1 meter fra ydervæggen og parallelt med ydervæggen og viser en lunke på ca 15 mm
Foto 35 er taget foran den dobbelte dør til alrummet og viser igen en lunke.
Foto 36-37 viser døren ikke kan åbnes uden den skraber på, hvilket kan ses på slid på gulvet. Foto 37 viser også at dørpladerne sidder skævt. En justering kunne formentlig afhjælpe en del af problemet.
Det er usikkert om den flossede dørplade ser ud som den gør i bunden, fordi den altid har skrabet på eller om der er savet i den.

Foto 38 viser gulvet foran den venstre dørplade ikke er vandret, det er det på den højre side, se foto 39-40
Foto 41 er på skrå ind i stuen fra dobbeltdøren, og viser der er en bule til venstre for døren, hvilket de andre billeder også viser.

Årsag / Konklusion:
Normen er +/- 2 mm over en rethold på 2 meter. Det er der ikke levet op til her, men gør det ikke ulovligt. Det er et branchekrav for at den næste håndværker (tømreren) kan lægge gulvet plant.
Gulvene ligger generelt ujævnt med buler og lunker. Det er ikke muligt nøjagtig, at afgrænse et præcist areal. Flyttes retholden et meget lille stykke, viser det en ny hældning, bule eller lunke.
Det er dårligt lavet.
Det har ikke konstruktiv betydning.
Alderen på det skadede er fra 2004
Det er en lovlig konstruktion.
Der ses ikke følgeskader eller nærliggende risiko for skader.
Det anmeldte forhold eller årsag har været tilstede ved overtagelse.
Den metode jeg selv har anvendt og som er almindelig kendt til denne slags gulve er flg.
Flydebetonen juttes ud til så vandret som muligt. Det er muligt at lægge det meget vandret.
Bagefter kontrolleres der for buler og lunker, ved at smide vand på gulvet. Buler slibes ned, og lunker spartles op. Er der for mange lunker flydespartles hele gulvet, så det er jævnt inden udlægning af trægulv. I dette byggeri, forestiller jeg mig, at man bare har juttet betonen og ikke slebet og spartlet efterfølgende. Bare underligt en tømrer ikke opdager de mange skævheder under udlægningen af trægulvet.

Tilstandsrapport:
Pkt 7.1 nævner som det eneste et område med revner mellem gulv og væg i spisestue, hvilket jeg ikke har besigtiget."

Selskabet har i brev af 28/9 2017 til klagerne bl.a. anført:

"Jeg har set på sagen igen efter at konsulent … var ude på ejendommen den 28. august 2017.

Konsulenten oplyser, at han har været ude og måle på gulvene i huset for at få nærmere overblik over gulvene. Der er registeret lunker flere steder på gulvfladerne. Der er alene angivet en del af de opmålinger der blev foretaget.

Konstruktionen er udført som flydende trægulv på betonunderlag.
Der blev foretaget undersøgelser af selve trægulvene i flere rum/værelser og stuen. Der er målt lunker på værelserne. Det ses bl.a. ved fodlisten hvor der er afstand på flere mm. ned til gulvet flere steder. Der kunne også måles lunker på 4-8 mm over to meter. Nogle steder kunne der måles skævhed på 15-20 mm.

Det er hans vurdering, at årsagen er ujævnheder i betonunderlaget. Det er udtrykt for sjusk, at betonunderlaget ikke er jævnt. Når betondækket ikke ligger helt plant vil gulvbelægningen have samme ujævnhed.

Bygningsreglementet indeholder ikke krav til planhed af gulve. Der er tale om branchekrav vedrørende dette som lyder på at der skal være en planhed/vandretged på plus/minus 2 mm målt over

en meter retholdt. Dette er dog udtryk for en norm fra branchen som er ønskværdig for at de forskellige håndværkere kan udføre deres arbejde tilfredsstillende.

For at ejerskifteforsikringen dækker opretning af gulve skal skævhederne være af en sådan karakter, at det nedsætter husets brugbarhed nævneværdigt og skævhederne skal hindre rummet i at blive brugt efter hensigten og rummet skal være vanskeligt at møblere.

Det der er registeret er lunker og lokale skævheder i betondækket. Dette har ikke konstruktiv betydning og medfører ikke skade på gulvet. Der er ikke konstateret skade på gulvene grundet ujævnhederne. Alle de pågældende rum er i dag møbleret uden at møblerne er klodset op.

Der tilbydes ikke opretning af lunker, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
…
Konsulenten registrerede, at en dør går på. Dørpladerne sidder skævt og derfor er det hans vurdering, at en justering af døren vil kunne afhjælpe en del af problemet.
Derudover kan døren tilpasses. Ridserne er i sig selv et kosmetisk forhold og derfor ikke dækket.

Jeg har vedhæftet kendelse 89783 hvor Ankenævnet for Forsikring behandler denne problemstilling."

Af forsikringsbetingelserne DBF.1.1.13 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, 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2004. Der er trægulv i fem værelser. Trægulvet er et flydende gulv lagt på polyfilt, som igen er lagt på et støbt betongulv.

Klagerne overtog ejendommen den 1/8 2014 og anmeldte den 21/9 2014 blandt andet til selskabet, at trægulvet var ujævnt. Efter selskabet havde afvist at yde forsikringsdækning, anlagde klagerne sag imod hussælgeren, som blev frikendt af retten med henvisning til loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5. Klagerne har herefter den 4/7

2017 anmeldt til selskabet, at der er fejl ved gulvkonstruktionen, og at konstruktionen ikke er håndværksmæssigt korrekt udført.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning blandt andet under henvisning til, at de registrerede lunker og lokale skævheder i betondækket ikke har nogen konstruktiv betydning eller medfører skade på gulvet. Selskabet har også anført, at ejendommen ved besigtigelsen var møbleret, og at der ikke var anvendt opklodsninger under møblerne.

Klagerne har blandt andet anført, at gulvene er særdeles skæve, og at det mange steder medfører, at reoler står langt ud fra væggene. Klagerne har også anført, at de har sørget for at indrette sig således, at der ikke er nogen møbler, der er placeret de steder, hvor der er store skævheder, og derfor skal klodses op, hvilket imidlertid giver udfordring ved at indrette ejendommen, idet det er vanskeligt at placere reoler og andre genstande op ad væggen. Klagerne har endvidere anført, at trægulvene i ejendommen ikke lever op til, hvad der kan forventes af en ejendom opført i 2004.

Af skønserklæring af 30/4 2016 udfærdiget i forbindelse med en retssag anlagt af klagerne mod hussælgeren fremgår blandt andet: "De skævheder og ikke korrekte forhold, der er konstateret i denne sammenhæng, kan ikke være opstået siden overtagelsen, og har altså eksisteret også før nuværende ejeres overtagelse af ejendommen. De har været synlige for tidligere beboere/ejere og flere af de konstaterede afvigelser vil have været synlige ved en gennemgang i ejendommen … De konstaterede vedr. gulve ses ikke at have konstruktiv betydning for ejendommen, men at have brugsmæssig og arkitektonisk betydning, i den forstand at gulve ikke er rette/jævne". .

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/9 2017 fremgår blandt andet: "Normen er +/- 2 mm over en rethold på 2 meter. Det er der ikke levet op til her, men gør det ikke ulovligt. Det er et branchekrav for at den næste håndværker (tømreren) kan lægge gulvet plant. Gulvene ligger generelt ujævnt med buler og lunker. Det er ikke muligt nøjagtig, at afgrænse et præcist areal. Flyttes retholden et meget lille stykke, viser det en ny hældning, bule eller lunke. Det er dårligt la-

vet. Det har ikke konstruktiv betydning … Det anmeldte forhold eller årsag har været tilstede ved overtagelse …" Det fremgår også af notatet, at der er lunker på mellem 5 og 8 mm i værelserne med trægulv, at der i et værelse er et slip inde ved væggen på 15-20 mm, og at der i stuen er en lunke på ca. 15 mm.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremsendte fotos af klagernes hus – finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selv om der ved møblering af værelserne skal tages hensyn til ujævnhederne i trægulvet, har ujævnhederne efter nævnets opfattelse ikke et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed kan anses for nævneværdigt nedsat. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen, der giver grundlag for at antage, at konstruktionen af gulvene indebærer nærliggende risiko for skader på huset.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det må anses for muligt at justere den dør, som støder på gulvet i stuen, og at de dybere lunker ses af de fremsendte fotos overvejende at være placeret tæt på væggene, hvor de må antages at være til mindre gene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels