Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. oktober 2019 blev i sag nr. 93048:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
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 basis ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han overtog huset den 1/8 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/2 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**
…
7. Gulvkonstruktion og gulve
7.2 Belægninger
K1 Trægulve specielt i stueetagen er dels med knirkelyde og stedvis lidt eftergivende.
…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…
1.3
Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Tilbygning 2015.
1.4
Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selv-byg?
Hvis ja, hvilke?
Tilbygning
…
6.2
Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene?
Ja, midt i stueetagen eftergivende"

2. 93048

I klageskema af 31/10 2018 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"**REDEGØRELSE FOR SAGEN**
Overordnet angår nærværende sag en klage over indklagede, fordi indklagede har afvist, at give et dækningstilsagn i forbindelse med klagers anmeldelse af en skade på gulvene i den ejendom, som klager har tegnet en ejerskifteforsikring for hos indklagede.

Ved købsaftale underskrevet den 11.05.2017 erhvervede … (herefter klager) en ideel anpart af ejendommen beliggende ... Købsaftalen vedlægges som bilag 1.

I forbindelse med handlen accepterede klager et tilbud på en ejerskifteforsikring fra indklagede. Et ikke underskrevet eksemplar af tilbuddet og de tilhørende almindelige forsikringsbetingelser vedlægges som bilag 2.

Klager overtog ejendommen den 01.08.2017.

Af salgsopstillingen dateret den 11.05.2017 fremgår det, at ejendommen blev udbudt som 'nyrenoveret til punkt og prikke'. Salgsopstillingen vedlægges som bilag 3. Endvidere fremgår det af e-mail fra [gulvleverandør] af den 16.10.2016, at gulvbrædderne blev leveret den 13.08.2015. E-mailen fra [gulvleverandør] vedlægges som bilag 4. Gulvene er således monteret under 21 måneder før klager køber ejendommen.

Forud for handlen modtog klager en tilstandsrapport dateret den 16.02.2017. Tilstandsrapporten vedlægges som bilag 5. Af Tilstandsrapporten fremgår det på side 9, pkt. 7, at 'Gulvkonstruktion og gulve' har karakteren K1 med bemærkning om, at 'Trægulve specielt i stueetagen er dels med knirkelyde og stedvis lidt eftergivende'. I sælgers oplysninger om ejendommen, jf. tilstandsrapporten side 14, pkt. 6. fremgår det, at sælger oplyser, at 'gulvene midt i stueetagen er eftergivende'.

Klager flytter ind i ejendommen den 01.11.2017 og medio november foretager [gulvleverandør] (der leverede gulvene) en slibning, oliering og lakering af gulvene i stueetagen.

I december 2017 ser klager de første tegn på, at gulvbrædderne trækker sig mere end almindeligt fra hinanden.

Da gulvbrædderne fortsætter med at fjerne sig fra hinanden anmelder klager gulvenes tilstand, som en skade i henhold ejerskifteforsikringen. Skadesanmeldelsen blev fremsendt til indklagede i januar 2018.

Den 06.02.18 besigtiger indklagede gulvene. [Gulvleverandør] og [træplejeproducent] besigtiger gulvene samme dag, og [gulvleverandør] besigtiger gulvene igen den 16.03.2018. De efterfølgende bemærkninger fra [gulvleverandør] fremgår af e-mail fra [gulvleverandør] til klager af den 11.05.2018, hvilken e-mail vedlægges som bilag 6. Som anført er [gulvleverandør] af den klare opfattelse, at gulvbrædderne er fejlmonteret. Det bemærkes, at gulvene i forbindelse med besigtigelsen den 06.02.2018 blev scannet med en metaldetektor, og [gulvleverandør]/[træplejeproducent] på baggrund af scanningen er af den opfattelse, at gulvbrædderne ikke blev tilstrækkeligt fastgjort i forbindelse med monteringen.

I en e-mail af den 22.03.2018 meddeler indklagede, at der ikke kan tilbydes erstatning for det anmeldte forhold. E-mailen af den 22.03.2018 vedlægges som bilag 7.

Klagers bemærkninger til afslaget fra indklagede fremgår af klagers e-mail til indklagede af den 22.03.2018. E-mailen vedlægges som bilag 8.

Den 27.03.2018 sender indklagede et svar til klager pr. e-mail. E-mailen af den 27.03.2018 vedlægges som bilag 9.

Klagers efterfølgende kommentarer sendes pr. e-mail til indklagede den 29.03.2018. I e-mail af den 24.04.2018 sender indklagede yderligere bemærkninger til klager. E-mailen af den 24.04.2018 vedlægges som bilag 10.

Den 30.05.2018 sender klagers advokat en skrivelse til indklagede. Skrivelsen vedlægges som bilag 11.

Den 26.06.2018 besigtiger det rådgivende ingeniørfirma … gulvene og udfærdiger en rapport. Rapporten fra [rådgivende ingeniør] vedlægges som bilag 12.

Den 02.07.2018 fremsendes Rapporten fra [rådgivende ingeniør] til indklagede pr. e-mail. E-mailen af den 02.07.2018 vedlægges som bilag 13.

Den 03.07.2018 fremkommer der yderligere bemærkninger fra indklagede pr. e-mail. E-mailen af den 03.07.2018 og den dom, der er vedhæftet e-mailen, vedlægges som henholdsvis bilag 14 og bilag 15.

Herefter gør klager sammenfattende gældende:

- at det på baggrund af karakteren af de foreliggende mellemrum mellem gulvbrædderne sammenholdt med e-mail fra [gulvleverandør] af den 11.05.2018 (bilag 6) og rapporten fra [rådgivende ingeniør] (bilag 12) kan lægges til grund, at gulvene ikke er monteret/fastgjort korrekt og mellemrummene ikke er et udtryk for svingende luftfugtighed, temperatur eller manglende afklimatisering, som anført af indklagede,

- at bemærkningen på side 9, pkt. 7,2 i tilstandsrapporten (bilag 5) med karakteren K1 ikke kan medføre, at den måde hvorpå gulvkonstruktionen, herunder fastgørelsen af gulvene er udført på, skulle være undtaget i tilstandsrapporten. Og dermed berettige indklagede til at afvise dækning,

- at den behandling af gulvene, som klager lod [gulvleverandør] udføre, ikke har haft nogen betydning for den foreliggende skade, jf. rapport fra [rådgivende ingeniør]. I denne forbindelse skal det bemærkes, at det også vil udgøre en skade ved gulvene, såfremt de var monteret/konstrueret således, at de ikke kunne tåle vedligeholdelse i form af en afslibning, oliering og lakering udført af professionelle og speciallierede håndværkere,

- at de foreliggende mellemrum mellem gulvbrædderne betyder, at gulvene ikke har deres tiltænkte styrke/funktion og gulvene må betegnes som ubrugelige i en bolig, da mellemrummene kan påføre ejendommens beboere skader,

- at producentens monteringsvejledning ikke er fulgt og dette forhold har en væsentlig vejledende betydning i forbindelse med bedømmelsen af, hvorvidt gulvet er monteret korrekt. Det bemærkes, at der i denne sag er tale om tilsidesættelse af en yderst central del af monteringsvejledningen,

- at de betydelige revnedannelser i gulvene, der skyldes byggefejl, medfører at bygningens værdi og brugbarhed væsentligt må anses for at være nedsat, hvilket sammenfattende betyder, at der foreligger en dækningsberettiget skade,

- at en udbedring af skaden skal værdiansættes til kr. 175.000 svarende til det beløb, som klager har refunderet til køber af ejendommen i forbindelse med en udbedring af gulvene efter klagers salg af ejendommen. Refusionsopgørelse vedlægges som bilag 16. Yderligere dokumentation for værdiansættelsen følger."

Selskabet har i brev af 22/1 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører revner mellem gulvbrædderne på et relativt nyt gulv. Klager har selv fået lakeret gulvet i en ny farve, og Dansk Boligforsikring har afvist dækning, med begrundelse, at forholdet ikke var tilstede ved overtagelsen. Klager har efterfølgende solgt huset, og kræver dækning iht. et afslag i købesummen.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende … d. 1. august 2017. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 16. februar 2017.

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.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 24. januar 2018, at der var opstået store mellemrum mellem gulvbrædderne, **bilag A**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 6. februar 2018. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag B**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 22. marts 2018. I afgørelsen blev der lagt vægt på, at der var tale om naturlige bevægelser i træet.

Forholdet har været påklaget til den klageansvarlige, som ved e-mail af 24. april 2018 har fastholdt afvisningen, dog med begrundelse om, at forholdet ikke kan antages at have været tilstede på overtagelsestidspunktet.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Gulvet i klagers ejendom er lagt i 2015 i forbindelse med opførelsen af en tilbygning.

Klager har efterfølgende overtagelsen fået gulvene lakeret sorte. Dette arbejde blev efter det oplyste udført ultimo november og i løbet af december bemærker klager, at gulvene begynder at sprække.

Ved besigtigelsen er der konstateret mindre revner mellem gulvbrædderne i den oprindelige del af bygningen. Her er gulvet lagt på det oprindelige bjælkelag, og rummene opvarmes med radiatorer.

Sprækkerne er tydeligvis kommet efter, at gulvene er blevet malerbehandlede, da de er meget synlige mod det sorte gulv. Sprækkerne i den oprindelige del blev målt til ca. 3 mm, hvilket vurderes at måtte tilskrives sædvanlige bevægelser i materialet.

I soveværelset i tilbygningen blev der ved besigtigelsen registeret en større revne på 1 cm. Revnen vurderes også her at måtte tilskrives udtørring, som formentligt er blevet forstærket pga. gulvvarmen.

[Gulvleverandør], der har stået for lakeringen af gulvene, peger også på, at der er sket større udtørring i de rum, hvor der er gulvvarme.

Klager har fået udarbejdet et notat af [rådgivende ingeniør], som uden at have foretaget yderligere undersøgelser af gulvet konkluderer, at sprækkerne i gulvet er opstået som følge af manglende/forkert befæstelse.

Befæstelsen af gulvene er aldrig blevet undersøgt. På den baggrund er det overraskende, at [rådgivende ingeniør] med så stor overbevisning kan konstatere, at det er her fejlen skal findes.

[Rådgivende ingeniør] bemærker kort, at afslibning, oliering og lakering er udført professionelt, hvorfor dette arbejde ikke kan have haft indflydelse på bevægelserne i gulvet. Om det helt generelt er firmaets opfattelse, at professionelle håndværkere ikke kan begå fejl vides ikke. Argumentet er åbenlyst uden hold i virkeligheden.

Det er dog heller ikke Dansk Boligforsikrings opfattelse, at arbejdet med slibning, oliering og lakering skulle være fejlbehæftet. Mest sandsynligt er problemet opstået efter denne behandling, fordi der for tidligt er blevet skruet op for gulvvarmen, hvorved der er sket en ekstraordinær udtørring.

Efter det oplyste skulle gulvene være lagt i sommeren 2015, og de har derfor ligget i to fulde sæsoner forud for klagers overtagelse af huset. Der var dog ikke ved klagers overtagelse unormale sprækker i gulvet, hvorfor det må afvises, at det er befæstelsen i sig selv, der har forårsaget problemet.

Det er i øvrigt ikke afgørende, om der evt. kan påvises fejl ved lægningen af gulvene. Det afgørende er, at disse eventuelle fejl, ikke har medført skader på klagers gulve forud for overtagelsen, og at det ikke er sandsynligt, at der ville være opstået sprækker, såfremt man ikke havde slukket for gulvvarmen i november måned, og efter afsluttet slibning, oliering og lakering, tændt for gulvvarmen med hurtigt opvarmning/udtørring til følge.

De anmeldte forhold har derfor ikke været tilstede på overtagelsestidspunktet, jf. kravet iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5.

Klager har ikke påvist fejl ved gulvene, og det er desuden ikke sandsynliggjort, at de påståede fejl ved gulvenes befæstelse, har medført nærliggende risiko for skade.

Med hensyn til klagers erstatningskrav, gøres det gældende, at kravet maksimalt kan vedrøre tilbygningen, hvor der var gulvvarme. I de øvrige gulve er der ikke set sprækker ud over, hvad der må siges at være sædvanligt, som følge af naturlige bevægelser i materialet.

Tilbygningen udgør ca. 27 m2. Ifølge [gulvleverandør] vil en omlægning af gulvene koste ca. kr. 1.550 pr. m2, dvs. ca. kr. 42.000 hvis gulvene i tilbygningen skal lægges om."

Klagerens advokat har i brev af 8/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal understreges, at det ikke kun er gulvet i tilbygningen/soveværelset med gulvvarme, hvor der er konstateret store sprækker. Sprækkerne kan derfor ikke henføres til anvendelsen af gulvvarmen, som anført af indklagede. I denne forbindelse fremlægges som **bilag 17** fotos af de berørte gulve i henholdsvis stuen, køkkenalrum og tilbygningen. Herefter bestrides indklagedes anbringende om, at klagers erstatningskrav kun kan vedrøre tilbygningen.

Med hensyn til indklagedes bemærkninger til, hvorvidt det kan konstateres, at gulvet ikke er behæftet korrekt, skal det for det første bemærkes, at sprækkerne er langt ud over, hvad man kan forvente ved et gulv, der er lagt og behæftet korrekt og efter monteringsvejledningen. Dette er også tilfældet, selv om klager har behandlet gulvet, idet et korrekt monteret massivt trægulv, naturligvis skal kunne tåle efterbehandlinger. For det andet har [gulvleverandør] undersøgt gulvene i huset med en metaldetektor og [ingeniørfirma] har efterfølgende konstateret, at gulvene er fejlbehæftet på baggrund af [gulvleverandørs] undersøgelser sammenholdt med den besigtigelse af gulvene som [ingeniørfirma] selv foretog.

Mail af 6. marts 2019 fra [gulvleverandør], hvor brugen af metaldetektor bekræftes fremlægges som **bilag 18."**

Selskabet har i brev af 29/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers bemærkninger af 8. marts 2019, samt nye bilag 17 – 19. Det modtagne giver anledning til følgende supplerende kommentarer:

Ad bilag 17
Bilaget indeholder billeder der svarer til de af selskabet fremlagte, og der må som sådan henvises til besigtigelsesnotatet, jf. bilag B. Som det fremgår er det forventeligt, at brædderne skrumper om vinteren, så der på denne årstid vil være større mellemrum mellem brædderne. Det er ikke en skade, men en uundgåelig følge af naturlige svingninger i temperatur og fugt.

At sprækkerne fremstår ekstra tydelige skyldes farveforskellen.

Ad bilag 18

Bilaget indeholder heller ikke nye oplysninger, men ved en gennemgang af sagen bilagsmateriale har jeg nu bemærket, at klager ikke har fremlagt [gulvleverandørs] e-mail af 21. marts 2018, hvori undersøgelsen beskrives. Den pågældende e-mail, som der også henvises til i bilag B på s. 4 (tillæg), fremlægges derfor herved som bilag C.

Det fremgår, at [gulvleverandør] har scannet gulvet med en Stanley Detector (lægtesøger), bilag D. Det er en almindelig byggemarkeds-lægtesøger, som kan købes for ca. kr. 250 – kr. 300, hvor en professionel metaldetektor, som klagers advokat hentyder, at der skulle være brugt, vil koste det 10 dobbelte.

Lægtesøgeren kan godt finde søm og skruer i gulvbrædder, men med det anvendte instrument må der regnes med en del usikkerhed, og som det også fremgår af bilag C, var det ikke muligt at søge efter skruer i tilbygningen med gulvvarme, hvor sprækkerne mellem gulvbrædderne var størst.

Det syntes i øvrigt også at fremgå af bilag C, at der fra klagers side er reklameret over slibningen af gulvet, men selskabet har ikke modtaget oplysninger om, hvorvidt der efterfølgende er taget stilling til dette spørgsmål fra [gulvleverandørs] side. Iht. bilag C foreslås spørgsmålet parkeret'.

I det omfang der måtte foreligge yderligere korrespondance vedrørende dette spørgsmål, opfordres klager til at fremlægge alt relevant materiale."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 16/4 2019, hvori det bl.a. er anført:

"De mellemrum mellem brædderne, der fremgår af de fremlagte fotos, ligger langt udover normal påvirkning af fugt og temperatur.

Indklagede hæfter sig ved, at prisen på den elektroniske detektor, der er nævnt i bilag 18, må medføre, at scanningen er behæftet med en del usikkerhed. Indklagede undgår at tage stilling til forholdene, såfremt resultatet, som anført af klager, er retvisende. Det bemærkes, at [gulvleverandør] i bilag C oplyser, at metalsøgeren var blevet prøvet på et andet gulv for at sikre, at scanningen blev retvisende. I øvrigt skal resultatet af scanningen ses i sammenhæng med rapporten fra [ingeniørfirma] (bilag 12).

Med hensyn til klagers reklamationer overfor [gulvleverandør] i forbindelse med slibningen af gulvet, skal det bemærkes, at reklamationen alene angik 'finish' i forbindelse med synligheden af årene i træet. Klager har oplyst, at der ikke foreligger yderligere korrespondance ang. reklamationen.

Angående købers udskiftning af gulvene gør klager gældende, at fejlmonteringen af gulvene allerede var dokumenteret ved rapporten fra [ingeniørfirma] samt [gulvleverandørs] undersøgelser, da gulvene blev udskiftet."

Klagerens advokat har yderligere i brev af 20/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til indklagedes anbringender i forbindelse med den faktiske udskiftning af gulvene og de mulige undersøgelser i denne forbindelse, fremlægger klager, i henhold til forbeholdet

herfor i klagers skrivelse af den 16. april 2019, en e-mail fra … [gulvmontør] udskiftet. E-mailen fremlægges som bilag 19."

Hertil har selskabet i brev af 13/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det nye bilag 19, indeholder et andenhånds referat af, hvad en 'gulvmester' … skulle have oplyst om gulvene i klagers tidligere ejendom.

Da det må antages at være minimum 6 måneder siden gulvene blev udskiftet, har Dansk Boligforsikring ingen mulighed for at få verificeret de ret upræcise oplysninger, som fremgår af det fremlagte bilag.

Det bemærkes igen, at skruningen af gulvet primært tjener til fastholdelsen af gulvplankerne i det lodrette plan og, at det ikke er muligt at forhindre træets naturlige bevægelser i forbindelse med skiftende fugtindhold ved hjælp af skruer.

Tilsyneladende er det plankegulvet i stuen der refereres til, og det må antages, at plankerne her var fastgjort i det oprindelige bjælkelag fra 1913, hvorfor afstand og skruning jo afhænger af de underliggende bjælker. Hvad der i øvrigt menes med 'for stor afstand' og 'for dårlig kvalitet af skruning', er det muligt at afgøre på baggrund af den fremlagte e-mail.

Det bemærkes, at der ikke i stuen er blevet registreret mellemrum mellem gulvbrædderne udover, hvad der er sædvanligt for et massivt plankegulv.

Det må i øvrigt fastholdes at gulvene var uden mellemrum af betydning da klager overtog ejendommen og, at de betydelige bevægelser i træet i de rum i tilbygningen, hvor der var gulvvarme, først forekom efter, at klager havde fået behandlet træet og tændt for gulvvarmen."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 12/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til indklagedes skrivelse til Ankenævnet for Forsikring af den 13. juni fremlægges faktura fra [gulvmontør] af den 20.08.2018 som bilag 20. Klager gør herefter gældende, at størrelsen af det erstatningsbeløb, som indklagede er forpligtet til at betale, udgør minimum kr. 166.150,00."

Selskabet har herefter i brev af 9/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget det nye bilag 20, som viser, at de nye ejere har fået skiftet gulvene og har valgt ikke at få genmonteret sortmalede plankegulve.

Det bemærkes, at kvm-prisen for den nye gulvbelægning med limet egeparket har været kr. 1.932 inkl. moms, hvor [gulvleverandør] i rapport af 21. marts 2018 regnede med en pris på ca. kr. 1.557 pr. kvm for lægning af nye tilsvarende plankegulve.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring måtte nå frem til, at klager har sandsynliggjort, at der på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen skulle have været nærliggende risiko for skade, er

det selskabets opfattelse, at erstatningen må opgøres iht. prisen for lægning af tilsvarende gulve, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2."

Nævnet har modtaget bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget salgsopstillingen, hvori indgår fotos af huset og plantegning, og fotos af gulvet. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af taksators besigtigelsesrapport af 6/2 2018 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO:
6. februar 2018
…
BESKRIVELSE
Kunde oplyser at efter de er flyttet ind og efter det blev koldt sent efterår, er parketgulv flere steder er gået fra hinanden. (foto 6-27)

Undertegnede registrerer at parketgulvet 5-6 steder i stueetagen, i den oprindelige del af bygningen er sluppet i samlinger og parketstave er gået fra hinanden så der ses gab på op til 3mm. (foto 6-14). Mellem entre og køkkenalrum gynger gulvet lidt, og kan trykkes ned. (foto 14)

Især i tilbygningen fra 2015 (undtaget i police), i soveværelset, er der et enkelt sted et gab pa ca. 1 cm, og parketstave i en samling er gået helt fra hinanden. Tilbygningen har gulvvarme. (foto 15-22)

Som det ses af billeder fra salgsopstillingen er gulvet her hvidt. Kunde har altså lakeret gulvet efter overtagelsen til en mørk farve. (fotos fra mægler)

ÅRSAG/KONKLUSION
Årsagen til sprækkerne skyldes formentlig almindelige udsving i relativ luftfugtighed, som følge af årstidens skiften, og er måske forstærket af øget komforttemperatur, som har sænket den relative luftfugtighed yderligere. Og når den relative luftfugtighed svinger over året, mellem normalt 30-40 % om vinteren og 50-60 % om sommeren, så vil træet have tendens til at skrumpe om vinteren, så mellemrum mellem brædder og parketstave bliver synlige, og udvide sig om sommeren, så mellemrummene bliver smalle.

Kilde: www.trae.dk
Ovenstående er en forklaring på de mindre revner/sprækker i gulvet generelt.

Det vurderes at den større revne i soveværelset er opstået som følge af for hurtig opstart af gulvvarme ved indgangen til fyringssæsonen. Gulvvarme under trægulv skal altid ved opstart langsomt skrues op over flere dage, så trægulvet langsomt skifter temperatur og ikke 'slår sig'. Det vurderes at trægulvet på et tidspunkt er blevet udsat for en høj varmepåvirkning, og altså er gået fra en lav til en meget høj temperatur på kort tid, og at den store revne i soveværelset er opstået som en følge af dette.

Trægulvet er fra 2015. Forholdet vurderes ikke at have konstruktiv betydning, de der ikke er risiko for gennembrydning. Det vurderes at være en sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet

og der er ingen følgeskader. Det anmeldte forhold har formentligt ikke været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

UDBEDRING
Mindre rener/sprækker: Ingen
Større revne/sprække i soveværelse: Opfyldning med en fugemasse som matcher træarten/farven. Pris: Under 5000 kr. inkl. moms.

Kunde er blevet gjort opmærksom på, at der er tale om kosmetiske forhold og at de til dels er nævnt i tilstandsrapporten, samt at forhold i tilbygningen er undtaget i policen.

TILLÆG 2. juli 2018
Efter gennemgang af rapport fra [gulvleverandør] (mail af 21. marts 2018) samt notat [rådgivende ingeniør] af 27. juni 2018, fremsendes mine bemærkninger:

Gulvene må antages lagt på de oprindelige etagebjælker i det oprindelige hus. Det passer meget godt med en afstand mellem bjælkerne på 60 – 70 cm. I tilbygningen er der en høj krybekælder, og mest sandsynligt er der også et bjælkelag i denne del.

Det er derfor lidt uforståeligt, at [gulvleverandør] mener, at der skal skrues pr. 40 – 50. Skruerne må jo monteres hvor bjælkerne er. Iht. [gulvleverandørs] lægningsvejledning kan 28 mm Douglas/Fyr lægges med strøafstand på 86 cm, dvs. tilsvarende skrueafstand.

Skruningen skal primært fastholde gulvbrædderne i det lodrette plan. Vandrette bevægelser pga. varierende temperatur og fugt i omgivelserne kan man ikke hindre med skruer. Træets naturlige udvidelse og sammentrækning kan/må ikke hindres med skruer (hvis man prøver risikerer man at træet flækker).

[Gulvleverandør] peger også på at gulvvarmen er årsagen til de store bevægelser i tilbygningen. Her er vi enige.

Da der ligger varmefordelingsplader ved vi ikke hvordan der er skruet, men hvis vi forudsætter, at gulvet er monteret på et bjælkelag, er der formentligt skruer pr. ca. 60.

[Rådgivende ingeniør] kommer ikke med noget nyt. Jeg mener de overdriver problemets omfang. Det er kun revnen i værelset i tilbygningen, som har sluppet i fer og not. Andre steder ser det måske bare voldsommere ud pga. farveforskellen.

De frikender lakeringen af gulvet, uden at kende til de nærmere omstændigheder. Jeg er ikke enig. Det fremgår at lakeringen er sket i vinterperioden. Når der lakeres skal gulvvarmen slukkes. Hvis man efterfølgende får skruet for hurtigt op for varmen, vil gulvet udtørre for hurtigt. Det stadig er mit bedste bud.

Hvis det var befæstelsen, der var problemet ville der vel også have været revner før de lakerede gulvet – det har trods alt ligget et par sæsoner."

Af gulvleverandørs mail af 21/3 2018 til klageren fremgår bl.a.:

11. 93048

"Som aftalt fremsendes hermed, mine observationer i forbindelse med gennemgangen af gulvet på …, som blev udført fredag d. 16. marts.

For at identificere antallet af steder, hvor gulvplankerne er fastgjort ved skruning fordækt. Blev gulvet i køkken, stue og entre scannet, med en Stanley Detektor S300 Fatmax metalsøger. Som inden brug på …, var afprøvet på andet tilsvarende gulv, for at sikre at resultatet af scanningen var retvisende.

Umiddelbart var det ikke noget fast system, i den måde gulvplankerne var fastgjort på. Nogle steder kunne der identificeres en skrue for hver ca. 70-75 cm og andre steder, var der op til ca. 120 cm imellem de enkelte skruer. I gangen kunne der på enkelte planker, kun findes 1 skrue. På andre planker 2 skruer, fordelt i hver side af planken på ca. 1 meters bredde. Men igen uden noget fast system og det kunne ikke konstateres, om de anvendte skruer var af den dimension, som anbefales til fastgørelse ved skruning fordækt.

I soveværelset og værelset ved siden af, er der begge steder meget store sprækker i gulvet. Her kunne der ikke scannes for skruer, da der under gulvplankerne var gulvvarme og varmefordelingsplader, som også er af metal og der derfor var udslag på scanneren overalt.

Igennem disse sprækker, hvor feren er blotlagt, kan der ikke umiddelbart ses nogen skruer. Hvilket understøtter resultatet af scanningen af gulvet, som viste at gulvet ikke er fastgjort iht. vejledningen, som beskriver at der skal skrues for hver ca. 45-50 cm …

Gennemsnitligt vurder jeg at gulvplankerne, er fastgjort ved skruning fordækt for hver ca. 85-90 cm.

Årsagen til at der specielt i værelserne, kan ses så store sprækker imellem plankerne, formodes at være at der her, i modsætning til de øvrige rum, er gulvvarme under gulvplankerne. Som derfor har været udsat for ekstra kraftig udtørring, grundet varmen og den samtidigt lave relative luftfugtighed, som der har været de sidste 2-3 måneder. Når gulvet er blevet tørret så kraftigt ud, som sammentrækningerne indikerer, formodes den begrænsede mængde skruer ikke at have været tilstrækkeligt, til at kunne holde gulvplankerne på plads.

Lakken som er påført oven på gulvplankerne, må formodes at have haft den effekt, at overfladen har været 'limet' let sammen. Dog ikke meget, idet, der ikke er nogle tegn på deciderede lakbindinger, idet, planker, hvor de er trukket fra hinanden, fremstår med en skarp kant uden nogle rifter eller på anden vis skade på kanterne. Oliehinde har derfor haft den ønskede effekt – netop at undgå ødelæggende lakbindinger. Havde plankerne været monteret med det korrekte antal skruer (og i øvrigt iht. vejledningerne), vurderes det at de nuværende udfordringer ikke ville være opstået.

Vurderingen er at den begrænsede sammenlimning, som lakken trods alt foranlediger, medfører at der nu enkelte steder ses meget store sprækker mellem plankerne, idet det giver et billede af den samlede sammentrækning. Normalt opstår der små fine sprækker mellem de enkelte planker om vinteren, givet den lave luftfugtighed.

Med hensyn til spørgsmålet omkring hvorvidt slibningen af gulvet, har været udført tilfredsstillende. Må der efter en slibning, forventes mindre højdevariationer imellem vår- og høstved (de 2 forskellige farve/styrker på de enkelte planker) og ikke et hundred procent plant gulv.

På tidspunktet for scanningen af gulvet (forår/eftermiddag), var der solskin fra en relativt lavtstående sol. Derfor kunne selv de mindste variationer, farveforskelle mm ses tydeligt.

Vi henstiller til at dette forhold 'parkeres' indtil udfordringerne med fastgørelsen og sprækkerne i gulvet er afklaret.

Hvis der skulle opstå behov for at gulvet skal udskiftes, vil det anslået koste følgende: (Anslået 100 m2 og med tanke på at undergulvskonstruktionen kan genanvendes)

- Optagning og bortskaffelse af eksisterende gulv: 14.500,- kr. ex. moms
- Anslået containerudgift: 4.000,- kr. ex. moms
- Gulvlægning, Douglas gulve skruet fordækt: 32.200,- kr. ex. moms
- Slibning og behandling med olie: 20.800,- kr. ex. moms
- Hjælp til klargøring og indbæring af planker, samt kontrol af undergulv: 4.500,- kr. ex. moms
- 100 m2 Douglas natur 28x200 mm, faldende længder 1-5 meter: 39.500,- kr. ex. moms
- Tilbehør (skruer, lim, olie mm.): 9.050,- kr. ex. moms

Samlet anslået pris: 124.550,- kr. ex. moms (155.687,50 kr. inkl. moms).

Efter en evt. udskiftning af gulv, må der påregnes ekstra omkostning til mindre maler reparationer på vægge mm.

Den estimeret pris inkl. ikke nedtagning og genmontering af køkken, som anslået vil koste ca. 13.500,- kr. ex. moms. (Vi kan desværre ikke hjælpe med den del, men kan formidle kontakt til en erfaren køkkenmontør)."

Af rådgivende ingeniørs besigtigelsesnotat af 27/6 2018 fremgår bl.a.:

"**Observationer**
Gulvene i villalejligheden fremstår med adskillige større sprækker mellem brædderne. Enkelte af sprækkerne er med afstande omkring 5-6mm, mens alle de resterende er på 10-11mm. I flere af rummene er der mere end en sprække med ovenstående afstande.

De største af sprækkerne fremstår med op mod 2-3mm luft imellem fer og not, hvor der kan ses direkte igennem gulvet. Derfor opnår brædderne slet ikke den forventede styrke/funktion.

Problematik
Gulvbrædder skal, som det fremgår adskillige gange i ovennævnte mailkorrespondance, kunne tilpasse sig årstidernes forskellige temperaturer og fugtudsvingninger. Disse fugtudsvingninger resulterer normalt i at brædderne krymper og udvider sig i takt med sæsonerne, hvor der typisk er tale om 1-2mm per bræt. Ved udvidelser optages brædderne bredde i luftafstanden under fodpanelerne, mens krympninger fordeles ligeligt mellem hvert bræt.

Dette er dog på ingen måde tilfældet ved det pågældende gulv, der har alle afstandene samlet i en eller to sprækker.
Dansk Boligforsikring nævner at gulvene normalt skal akklimatisere sig til huset. Dette er dog ikke tilfældet med det pågældende gulv, der iht. [gulvleverandør] 'leveres med 8-10% træfugt fra produktionen, og skal ikke først akklimatisere, men monteres straks'.

Konklusion
Da gulvbrædderne i flere rum fremstår med luft imellem fer og not, kan disse reelt ikke benyttes. Hvis der placeres møbler ved sprækkerne, vil dette forhindre en eventuel udvidelse af brædderne. De store sprækker udgør ligeledes en risiko for at komme til skade, fx ved at få huden i klemme mellem de usammenhængende fere og noter.
Da gulvet er farvet/lakeret iht. producentens anvisninger, ville dette ingen indflydelse have haft, hvis gulvet var monteret korrekt.
Jeg har i løbet af min karriere som tømrer og bygningskonstruktør aldrig før oplevet et gulv, der fremstår med så store sprækker, samlet mellem enkelte brædder.

Gulvbrædder vil, efter min professionelle mening, aldrig kunne forsage så store sprækker, medmindre de er monteret med mangelfuld befæstelse. En mangelfuld fordækt befæstelse vil ligeledes aldrig kunne observeres ved en købergennemgang, hverken af en lægmand eller en byggesagkyndig. Da dette kræver specielt værktøj, må den manglende befæstelse derfor antages at være en skjult fejl/mangel.
Gulvet vurderes i sin nuværende stand som værende ubrugeligt, og er bestemt ikke i beboelig stand. Jeg er sikker på at enhver besigtigelse vil bekræfte dette.

Mulige løsninger
- Afmontering af fodpaneler og derefter samtlige brædder. Hvis brædderne afmonteres nænsomt, vil de fleste ikke-tilskårne sandsynligvis kunne genmonteres. Brædder der genmonteres skal placeres nye steder, for ikke at benytte samme skruehuller. Alternativt benyttes der nye brædder i alle rum.
- Dansk Boligforsikrings teknikere foreslår at man muligvis kan afmontere fodpanelerne, og derefter slå brædderne sammen. Jeg frygter at Dansk Boligforsikrings teknikere forveksler det pågældende fordækte gulv med et svømmende gulv. Den løsning kan til nøds lade sig gøre med et svømmende gulv, men kan efter min bedste overbevisning under ingen omstændigheder lade sig gøre, selvom gulvet kun er delvist skruet fordækt. I så fald, vil jeg meget gerne høre om den tiltænkte udførelsesmetode."

Af refusionsopgørelse af 11/7 2018 mellem klageren og køberen af ejendommen fremgår bl.a.:

Refusion vedr gulve
Sælger refunderer jfr købsaftalen vedr. tilbud på nye gulve samt fjernelse/opsætning af køkken m.v. ialt. kr. 145.172,50, jfr. bilag. 173.497,50

Af gulvleverandørs mail af 11/8 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Som drøftet er det, på baggrund af vores besigtigelser af gulvet d. 6/3-2018 og d. 16/3-2018, vores klare holdning at gulvet er fejlmonteret.

Et massivt plankegulv, som der er her er tale om, skal fastgøres mekanisk til underlaget på en sådan måde at det ligger tilstrækkeligt fast og stabilt. I dette tilfælde er gulvet skruet fordækt (som det fremgår af nedenstående principskitse). Skruerne skal vinkles i 45 grader, og placeres med en tilstrækkelig kort afstand til at holde plankerne fast. Vi anbefaler jf. vores vejledning (Lægning), tabel 5 en afstand på 40-50 cm.

Vi har ved besigtigelsen d. 16/3-2018 kunnet registrere at gulvet er skruet med langt færre skruer end påkrævet og videre har vi en formodning om vinklingen muligvis også er for 'stejl', hvorfor de enkelte skruer ikke fastholder gulvet i det tiltænkte og nødvendige omfang. Dette er baseret på gulvets nuværende stade, hvor man får indtryk af at gulvet i stort omfang ligger løst. Sidstnævnte kan imidlertid kun påvises entydigt ved en destruktiv inspektion.

Omfanget af problemet kunne, ifm. besigtigelsen ikke alene begrænses til værelserne hvor der er etableret gulvvarme.

[Træplejeproducent], der har leveret produkterne til overfladebehandlingen deltog d. 6/3-2018, hvor de oplyste at arbejdet med overfladebehandlingen vurderedes korrekt udført, substantieret af det forhold at plankerne, hvor der er opstået mellemrum, har efterladt skarpe og veldefinerede kanter. Der er således ikke tale om sidebindinger, der har belastet hverken gulv eller undergulv ekstraordinært.

Gulvplankerne leveres med 8-10% træfugt fra produktionen, og skal ikke først akklimatisere, men monteres straks.

Det er vores klare vurdering at såfremt gulvet havde været korrekt monteret, ville den nuværende situation ikke være opstået. Det væsentlige og afgørende i sagen er således det der indledningsvist beskrives som en fejlmontage – i vores optik, en skjult fejl eller mangel."

Af gulvmontørs faktura af 20/8 2018 til køberne af ejendommen fremgår bl.a.:

1. Fjernelse og bortskaffelse af gamle gulve og undergulve.
2. Opretning og etablering af nye undergulve, opstrøet konstruktion med montering af gulvspån 22mm, 3. Fugt- og kuldesikring ved eksteriør døre.
4.Montering af Europæisk eg sildebensparket stave i dimensionen; 15 x 70 x 350mm.
Monteret fuldlimet til gulvspån, med MAPEI MS 955 elastic lim i klassisk sildebensmønster.
Sortering/Kvalitet: Eksklusiv/Natur
5. Behandlet ved slibning, korn 60-80-100, fuldspartlet og OSMO hårdvoksolieret, grunder

OSMO 3040, top OSMO 3062 påført med Bona quattro grunder og top.				
Nyt undergulv: Fjernelse og bortskaffelse af eksisterende plankegulve, opretning (i vatter) og opbygning af ny strøkonstruktion i alle arealer. Gulvspån 22mm m. fer og not fastskruet til strøkonstruktionen.	1	stk.	50.800,0	50.800,00
Nyt sildebensparket gulv: 86 m2 Europæisk massiv egetræ sildebensparket; 15 x 70 x 350mm; Monteret ved fuldlimning til undergulv, pudset og behandlet med OSMO hårdvoksolier 3040/3062. Eksklusiv fod- og fejelister.	86	m2	920,00	79.120,00
Fugt- og kuldesikring, 3 stk; stue, 2 værelser.	1	stk.	3.000,00	3.000,00
Antal i alt	**89,00**			
(Momsfrit beløb: **0,00** - Momspligtigt beløb: **132.920,00**)			Subtotal :	132.920,00
			25,00% moms :	33.230,00
Betalingsbetingelser: Netto 8 dage - forfald **28.08.2018** Ved for sen betaling påregnes 2,5% af fakturatotal samt rykkergebyr DKK 75,-.			**Total DKK** :	**166.150,00**

Af gulvleverandørs mail af 6/3 2019 til klageren fremgår bl.a.:

> "Min kollega … benyttede ifm. hans besigtigelse og gennemgang en elektronisk detektor til søgning efter bl.a. metal. Jeg vil mene den går under definitionen 'metaldetektor'. Den er egnet til formålet."

Af gulvmontørs mail af 16/5 2019 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

> "Jeg har lige talt med … som er min gulvmester og som stod for demonteringen af Douglas plankerne.
>
> Følgende fejl og mangler blev registreret under demonteringen:
>
> - For stor afstand mellem skruer = for få skruer til at fastholde plankerne
> - For dårlig fastgørelser med skruer = der blev registreret forholdsvis dårlig kvalitet af skruning.
>
> Ved lange bredde massive planker skal skruer fastgøres i det underliggende bjælkelag pga de store kræfter der opstår i et massivt plankegulv henover en sæson. Flere skruer kunne demonteres let d.v.s manglende og utilstrækkelig kontakt til bjælkelaget.
>
> - Der blev inde i stuen registreret flere planker der var limet i fer og not på langsiderne!
>
> Massive planker må ikke limes i fer og not på langsiderne, men kun i endestødene. Plankerne skal kunne bevæge sig i bredden frit fra de tilstødende planker. Kan forårsage at træet splinter og at der opstår store uens svindrevner."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.15 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. 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 overtog den 1/8 2017 stueetagen og kælderen i en ejendom opført i 1913. Klagerens del af ejendommen omfattede en tilbygning opført som selvbyggeri af sælgeren i 2015. I forbindelse med opførelsen af tilbygningen havde sælgeren lagt nyt plankegulv af douglasgran i både tilbygningen og den oprindelige ejendom. I november 2017 fik klageren plankegulvet slebet, olieret og lakeret af en gulvleverandør.

Den 24/1 2018 anmeldte klageren, at der var opstået store mellemrum mellem plankerne. Efter at taksatoren den 6/2 2018 havde besigtiget ejendommen, afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Klageren solgte herefter ejendommen i maj 2018 med det vilkår, at køberne skulle godskrives 173.497,50 kr. som "Refusion vedr gulve". Køberne lod efterfølgende plankegulvene udskifte med parketgulve af massivt egetræ for en udgift på 166.150 kr.

Klageren har blandt andet anført, at plankegulvene ikke er blevet monteret korrekt, og at mellemrummene mellem plankerne er fordelt meget ujævnt med få store revner.

Klageren har også anført, at lakeringen af gulvene i november 2018 ikke har haft betydning for, at mellemrummene mellem plankerne er opstået, men at det i øvrigt ville være et dækningsberettigende forhold, hvis plankegulvene var monteret/konstrueret på en sådan måde, at de ikke

kunne tåle vedligeholdelse i form af en afslibning, oliering og lakering udført af håndværkere. Klageren har endvidere anført, at selskabet minimum skal betale 166.150 i erstatning, hvilket svarer til købernes udgift til at udskifte gulvene.

Selskabet har blandt andet anført, at der kun er konstateret mindre revner i den oprindelige del af ejendommen, hvor rummene opvarmes med radiatorer, mens der i tilbygningen er fremkommet en revne på en cm formentlig som følge af udtørring på grund af gulvvarmen. Selskabet har endvidere anført, at det ikke er sandsynligt, at der ville være opstået sprækker, hvis man ikke havde slukket for gulvvarmen i november måned og efter slibning, oliering og lakering tændt for gulvvarmen med hurtig opvarmning/udtørring som følge.

Selskabet har også anført, at det er forventeligt, at gulvplankerne skrumper om vinteren som følge af ændringer i temperatur og fugt, så der opstår større mellemrum mellem plankerne.

Selskabet har tillige anført, at køberne har betalt 1.932 kr. pr. kvadratmeter for den nye gulvbelægning med egeparket, mens gulvleverandør i mail af 21. marts 2018 regnede med en pris på 1.557 kr. pr. kvadratmeter for lægning af nye plankegulve, og at en eventuel erstatning skal fastsættes i henhold til prisen for plankegulve.

Af taksators besigtigelsesrapport af 6/2 2018 fremgår det blandt andet, at "parketgulvet 5-6 steder i stueetagen, i den oprindelige del af bygningen er sluppet i samlinger og parketstave er gået fra hinanden så der ses gab på op til 3mm. (foto 6-14) … Især i tilbygningen fra 2015 … i soveværelset, er der et enkelt sted et gab pa ca. 1 cm, og parketstave i en samling er gået helt fra hinanden … ÅRSAG/KONKLUSION Årsagen til sprækkerne skyldes formentlig almindelige udsving i relativ luftfugtighed, som følge af årstidens skiften, og er måske forstærket af øget komforttemperatur, som har sænket den relative luftfugtighed yderligere ... Det vurderes at den større revne i soveværelset er opstået som følge af for hurtig opstart af gulvvarme ved indgangen til fyringssæsonen ... TILLÆG 2. juli 2018 Efter gennemgang af rapport fra [gulvleverandør] (mail af 21. marts 2018) samt notat [rådgivende ingeniør] af 27. juni 2018, fremsendes

mine bemærkninger: Gulvene må antages lagt på de oprindelige etagebjælker i det oprindelige hus. Det passer meget godt med en afstand mellem bjælkerne på 60 – 70 cm. I tilbygningen er der en høj krybekælder, og mest sandsynligt er der også et bjælkelag i denne del. Det er derfor lidt uforståeligt, at [gulvleverandør] mener, at der skal skrues pr. 40 – 50. Skruerne må jo monteres hvor bjælkerne er. Iht. [gulvleverandørs] lægningsvejledning kan 28 mm Douglas/Fyr lægges med strøafstand på 86 cm, dvs. tilsvarende skrueafstand. Skruningen skal primært fastholde gulvbrædderne i det lodrette plan. Vandrette bevægelser pga. varierende temperatur og fugt i omgivelserne kan man ikke hindre med skruer. Træets naturlige udvidelse og sammentrækning kan/må ikke hindres med skruer (hvis man prøver risikerer man at træet flækker) … Jeg mener de overdriver problemets omfang. Det er kun revnen i værelset i tilbygningen, som har sluppet i fer og not. Andre steder ser det måske bare voldsommere ud pga. farveforskellen. De frikender lakeringen af gulvet, uden at kende til de nærmere omstændigheder. Jeg er ikke enig. Det fremgår at lakeringen er sket i vinterperioden. Når der lakeres skal gulvvarmen slukkes. Hvis man efterfølgende får skruet for hurtigt op for varmen, vil gulvet udtørre for hurtigt. Det stadig er mit bedste bud. Hvis det var befæstelsen, der var problemet ville der vel også have været revner før de lakerede gulvet – det har trods alt ligget et par sæsoner".

Af gulvleverandørs mail af 21/3 2018 fremgår det blandt andet, at "Som aftalt fremsendes hermed, mine observationer i forbindelse med gennemgangen af gulvet på …, som blev udført fredag d. 16. marts … Umiddelbart var det ikke noget fast system, i den måde gulvplankerne var fastgjort på. Nogle steder kunne der identificeres en skrue for hver ca. 70-75 cm og andre steder, var der op til ca. 120 cm imellem de enkelte skruer. I gangen kunne der på enkelte planker, kun findes 1 skrue. På andre planker 2 skruer, fordelt i hver side af planken på ca. 1 meters bredde ... I soveværelset og værelset ved siden af, er der begge steder meget store sprækker i gulvet. Her kunne der ikke scannes for skruer, da der under gulvplankerne var gulvvarme og varmefordelingsplader, som også er af metal og der derfor var udslag på scanneren overalt. Igennem disse sprækker, hvor feren er blotlagt, kan der ikke umiddelbart ses nogen skruer. Hvilket understøtter resultatet af scanningen af gulvet, som viste at gulvet ikke er fastgjort iht. vejledningen, som beskriver at der skal skrues for hver ca.

45-50 cm … Gennemsnitligt vurder jeg at gulvplankerne, er fastgjort ved skruning fordækt for hver ca. 85-90 cm. Årsagen til at der specielt i værelserne, kan ses så store sprækker imellem plankerne, formodes at være at der her, i modsætning til de øvrige rum, er gulvvarme under gulvplankerne. Som derfor har været udsat for ekstra kraftig udtørring, grundet varmen og den samtidigt lave relative luftfugtighed, som der har været de sidste 2-3 måneder. Når gulvet er blevet tørret så kraftigt ud, som sammentrækningerne indikerer, formodes den begrænsede mængde skruer ikke at have været tilstrækkeligt, til at kunne holde gulvplankerne på plads … Hvis der skulle opstå behov for at gulvet skal udskiftes, vil det anslået koste følgende: (Anslået 100 m2 og med tanke på at undergulvskonstruktionen kan genanvendes) … Samlet anslået pris: 124.550,- kr. ex. moms (155.687,50 kr. inkl. moms). Efter en evt. udskiftning af gulv, må der påregnes ekstra omkostning til mindre maler reparationer på vægge mm. Den estimeret pris inkl. ikke nedtagning og genmontering af køkken, som anslået vil koste ca. 13.500,- kr. ex. moms. (Vi kan desværre ikke hjælpe med den del, men kan formidle kontakt til en erfaren køkkenmontør)".

Af rådgivende ingeniørs besigtigelsesnotat af 27/6 2018 fremgår det blandt andet, at "Gulvene i villalejligheden fremstår med adskillige større sprækker mellem brædderne. Enkelte af sprækkerne er med afstande omkring 5-6mm, mens alle de resterende er på 10-11mm. I flere af rummene er der mere end en sprække med ovenstående afstande. De største af sprækkerne fremstår med op mod 2-3mm luft imellem fer og not, hvor der kan ses direkte igennem gulvet. Derfor opnår brædderne slet ikke den forventede styrke/funktion. **Problematik** Gulvbrædder skal, som det fremgår adskillige gange i ovennævnte mailkorrespondance, kunne tilpasse sig årstidernes forskellige temperaturer og fugtudsvingninger. Disse fugtudsvingninger resulterer normalt i at brædderne krymper og udvider sig i takt med sæsonerne, hvor der typisk er tale om 1-2mm per bræt … **Konklusion** Da gulvbrædderne i flere rum fremstår med luft imellem fer og not, kan disse reelt ikke benyttes. Hvis der placeres møbler ved sprækkerne, vil dette forhindre en eventuel udvidelse af brædderne. De store sprækker udgør ligeledes en risiko for at komme til skade, fx ved at få huden i klemme mellem de usammenhængende fere og noter. Da gulvet er farvet/lakeret iht. producentens anvisninger, ville dette ingen indflydelse have

haft, hvis gulvet var monteret korrekt. Jeg har i løbet af min karriere som tømrer og bygningskonstruktør aldrig før oplevet et gulv, der fremstår med så store sprækker, samlet mellem enkelte brædder. Gulvbrædder vil, efter min professionelle mening, aldrig kunne forsage så store sprækker, medmindre de er monteret med mangelfuld befæstelse. En mangelfuld fordækt befæstelse vil ligeledes aldrig kunne observeres ved en købergennemgang, hverken af en lægmand eller en byggesagkyndig. Da dette kræver specielt værktøj, må den manglende befæstelse derfor antages at være en skjult fejl/mangel. Gulvet vurderes i sin nuværende stand som værende ubrugeligt, og er bestemt ikke i beboelig stand. Jeg er sikker på at enhver besigtigelse vil bekræfte dette".

Af gulvmontørs mail af 16/5 2019 til klagerens advokat fremgår det blandt andet, at "Følgende fejl og mangler blev registreret under demonteringen: For stor afstand mellem skruer = for få skruer til at fastholde plankerne. For dårlig fastgørelser med skruer = der blev registreret forholdsvis dårlig kvalitet af skruning. Ved lange bredde massive planker skal skruer fastgøres i det underliggende bjælkelag pga de store kræfter der opstår i et massivt plankegulv henover en sæson. Flere skruer kunne demonteres let d.v.s manglende og utilstrækkelig kontakt til bjælkelaget. Der blev inde i stuen registreret flere planker der var limet i fer og not på langsiderne! Massive planker må ikke limes i fer og not på langsiderne, men kun i endestødene. Plankerne skal kunne bevæge sig i bredden frit fra de tilstødende planker. Kan forårsage at træet splinter og at der opstår store uens svindrevner".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det må lægges til grund, at det næsten nye plankegulv på overtagelsestidspunktet var forkert monteret. Nævnet finder, at forholdet udgjorde nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. punkt 3.1. i forsikringsbetingelserne.

21. 93048

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af de fremsendte fotos, at der er opstået få, men betydelige ujævnt fordelte mellemrum mellem gulvplankerne både i den oprindelige ejendom og tilbygningen.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at gulvleverandøren i mail af 21/3 2018 har oplyst, at den begrænsede mængde skruer ikke har været tilstrækkelig til at holde gulvplankerne på plads i en periode med lav luftfugtighed, hvilket er blevet forstærket af brug af gulvvarme i tilbygningen. Nævnet har også lagt vægt på, at gulvmontøren i ovennævnte mail af 16/5 2019 har oplyst, at der var anvendt for få skruer, og at skruerne ikke var fastgjort ordentligt, samt at det var en fejl, at plankerne var blevet limet på langsiderne, hvilket havde forhindret plankerne i at bevæge sig.

Nævnet bemærker, at det ikke kan udelukkes, at arbejdet med lakering af plankegulvene har medvirket til, at mellemrummene er opstået, men at det hører med til almindelig vedligeholdelse af trægulve, at gulvene kan lakeres, uden at der opstår skader på gulvene som følge heraf. Nævnet henviser til kendelse i sag nr. 92.526. Nævnet bemærker, at selskabet ikke har fremlagt oplysninger, der beviser, at der er årsagssammenhæng mellem lakeringen og skaderne.

Selskabet skal derfor anerkende, at det anmeldte forhold udgjorde en dækningsberettigende skade. Nævnet finder, at erstatningen skal fastsættes ud fra det tilbud på udskiftning af plankegulvene, som klageren modtog fra gulvleverandøren den 21/3 2019 på 169.187,50 kr., idet det blev estimeret, at nedtagning og genmontering af køkken ville koste 13.500 kr. Nævnet bemærker, at køberen af ejendommen har betalt 166.150 kr. for udskiftning af gulvet, og at der ikke er fremlagt oplysninger om, hvad nedtagning og opsætning af køkkenet har kostet. Nævnet finder på dette grundlag, at selskabet skal yde erstatning i overensstemmelse med tilbuddet af 21/3 2019 og opgøre erstatningen til 169.187,50 kr. Selskabet er berettiget til at fradrage selvrisiko i erstatningen.

22. 93048

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal betale 169.187,50 kr. til klageren. Selskabet er berettiget til at fradrage selvrisiko i beløbet. Erstatningen forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels