Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2019 blev i sag nr. 93199:

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 ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1968 – den 15/3 2012. I klageskema af 9/12 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Vi er sammen med vores forsikringsselskab Dansk Boligforsikring nået frem til, at vi har en skade, der er omfattet af vores udvidede ejerskifteforsikring: Gulvet i vores stue og 'hall' er lagt på et blødt underlag, der gør, at det begynder at bølge, blive blødt og pladerne rykker fra hinanden. Så langt så godt. I opgørelsen af, hvad erstatningsbeløbet skal være, er vi uenige. Dansk Boligforsikring mener, at vi kun skal have dækket den del af gulvet, der allerede ER begyndt at vise tegn på eftergivenhed som følge af det fagligt uforsvarlige og bløde underlag. Vi kan ikke – overhovedet – forstå, hvorfor vi kun skal have erstatning for den del der allerede nu er gået i stykker. Alle parter er enige om, at det vil ske med den resterende del før eller siden. Og vi kan jo ikke lave en delvis erstatning af et gulv, der er lagt forkert over det hele. Så kort fortalt går uenigheden ikke på, OM der er en skade, som er omfattet af forsikringen – men erstatningsbeløbet. De har tilbudt 75 t. kr. som er ca. halvdelen af det tilbud, som begge parter har indhentet.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Fuld dækning af nyt gulv med fagligt forsvarligt underlag."

Selskabet har den 22/2 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**2. Forløb**
> Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 15. marts 2012. 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. 25. oktober 2011, bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 10.000 pr. skade, i alt kr. 28.000 i forsikringsperioden på 10 år, bilag C.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 6. juli 2018, at parketgulvet havde løsnet sig i samlinger. Iht. skadeanmeldelsen blev forholdet erkendt d. 1. maj 2018, bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget forholdet d. 19. juli 2018. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 1. august 2018, da det ikke blev vurderet som en skade, at der var opstået revner i trægulvet. Der blev i øvrigt henvist til anmærkningen i tilstandsrapporten.

Selskabet har efterfølgende genbehandlet skadeanmeldelsen, og der er i den forbindelse blevet genbesigtiget, med henblik på, at det om muligt kunne fastslås, om den pågældende gulvtype har været godkendt til lægning, som det er sket, samt at få afklaret, om det evt. ville være muligt at reparere gulvet. Notat fra genbesigtigelsen fremlægges som bilag F.

På baggrund af genbesigtigelsen, har Dansk Boligforsikring accepteret dækning vedrørende gulve med revneskader. Selskabet har afvist at dække den del af gulvet, som alene fremstår som fjedrende men uden revner.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1968, men gulvene vurderes at være lagt omkring 2006. I tilstandsrapporten fra oktober 2011 er gulvene beskrevet med karakteren K1: '6.1 Gulvkonstruktioner K1 Ved køkken/stue er der ujævnhed/skævhed i gulvet. Enkelte steder fjedrer gulvbelægning lidt.'

Det er først 6 år efter overtagelsen, at klager bemærker, at gulvet to steder har løsnet sig i samlingerne, så der er opstået revner.

Det vurderes, at revnerne er opstået som en følge af, at gulvet fjedrer, fordi underlaget ikke er tilstrækkeligt stabilt.

Gulvet er lagt på 15 mm Rockwool trinlydsbatts, som normalt kræver et mere stabilt overgulv, fx i form af 22 mm gulvspånplader. Her er der udlagt et 15 mm lamelparket gulv direkte på trinlydsbattsene.

Det vurderes, at battsene oprindeligt har været mere faste, men at de med tiden er blevet bløde, specielt i ganglinjerne. Dette har medført, at gulvene flere steder føles fjedrene og at der to steder er opstået revner i samlingerne.

Det er selskabets opfattelse, at de fjedrende gulve ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteren K1 angiver en skade, der har ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens funktion, til forskel fra karakteren K2 som beskriver en skade, der vil medføre at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.

Det må lægges til grund, at gulvene i 6 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse alene har været fjedrende men uden revner af betydning. At forholdet nu har udviklet sig kan ikke medføre, at forholdet kan siges at have været forkert beskrevet i tilstandsrapporten fra 2011.

Det er selskabets opfattelse, at klager ved købet af ejendommen, var advaret om, at der var fejl ved gulvene, og klager har derfor også kunnet påregne, at der på et tidspunkt kunne blive behov for reparationsarbejder.

Selskabet har accepteret at dække den del af gulvene, som er konstateret med revner, dvs. køkken og gang. Arealet svarer nogenlunde til 50 % af det samlede areal med trægulve lagt på et underlag af trinlydsbatts. Da klager har ønsket hele gulvet udskiftet, er erstatningen opgjort til kr. 75.000, svarende til ca. 50 % af prisen for udskiftning af hele gulvet.

Uanset at det kan betragtes som en fejl, at gulvene ikke er blevet lagt på et tilstrækkeligt fast underlag, er der umiddelbart ikke tegn på, at dette vil medføre andet end, at gulvene netop vil føles fjedrene, som det også er beskrevet i tilstandsrapporten.

Da underlaget (trinlydsbattsene) kun har en tykkelse på 15 mm, er det ikke sandsynligt, at bevægelserne i gulvet fremtidigt vil kunne udvikle sig nævneværdigt.

Klager må derfor acceptere end vis egenbetaling, i forbindelse med at gulvene omlægges, så de fremtidigt vil være uden den i tilstandsrapporten anmærkede skade."

Klageren har den 3/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligsikring har igennem en lang periode forhalet processen og forsøgt sig med forskellige forklaringer på, hvorfor der – først – ikke skal betales og dernæst kun skal betales ca. 50%. Dansk Boligsikring skriver i øvrigt noget, som er decideret ukorrekt: 'Uanset, at det kan betragtes som en fejl, at gulvene ikke er blevet lagt på et tilstrækkeligt fast underlag, er der umiddelbart ikke tegn på, at dette vil medføre andet end, at gulvene netop vil føles fjedrene, som det også er beskrevet i tilstandsrapporten'.

Altså gulvene fjedrer ikke blot. Gulvbrædderne bevæger sig fra hinanden. Så situationen nu er markant anderledes og værre nu. Ankenævnet er velkommen til at besigtige forholdene.

Desuden har sagkyndige fra Dansk Boligsikring på stedet erklæret sig enig i, at gulvene med tiden vil fjedre mere og mere og udvikle samme symptomer med større og større revner mellem gulvbrædderne.

1) Gulvet ligger forkert over det hele. 2) Fejlen er erstatningsberettiget. Herom er alle enige. Men hvorfor kommer Dansk Boligsikring frem til, at vi selv skal betale noget af genopretningen. Det strider imod den aftale, der er lavet og der er ingen hjemmel for den uklædelige studehandeladfærd."

Selskabet har den 22/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Såfremt klager mener, at der er andre skader på gulvene, end hvad der fremgår af de fremlagte bilag E og F med tilhørende fotos, opfordres klager til at fremlægge dokumentation herfor.

Selskabet har i øvrigt ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, købsaftalen, tilstandsrapport dateret 25/10 2011, skadeanmeldelse af 6/7 2018, besigtigelsesnotat med fotos af 19/7 2018, besigtigelsesnotat med fotos af 8/10 2018, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten dateret 25/10 2011 fremgår det bl.a.:

6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Ved køkken/stue er der ujævnhed/skævhed i gulvet. Enkelte steder fjedrer gulvbelægning lidt.
6.2 Belægninger	K1	I entre er der mindre kant afskalning på gulvklinke samt klinker uden fuld vedhæftning til underlaget.

Af besigtigelsesnotat dateret 19/7 2018 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse**
FT oplyser at man for et godt stykke tid siden, blev opmærksom på gulvene, men tilskrev det ikke noget specielt, før der for alvor var skridninger. I entre/trapperum, køkken og stue, foto 1-7 ses parketten skridende fra hinanden, foto 8-15. Det er markant mellem trapperum og køkken, foto 8-15 men er fjedrende over det meste af det anmeldte område. Ved døren til badeværelset ses det at gulvet rejser sig, foto 32. FT's håndværkere er ved at montere et nyt vinduesparti, og her kan konstruktionen ses pa foto 16-21. Gulvet består nede fra Kælderloft med bjælkelag, 22 mm spånplade, ca. 15mm trykfast Rockwool hvor på der er lagt ca. 15-17 mm lamelparket.

Årsag/konklusion
Skridningen antages at være sket fordi den trykfaste isolering ikke er tilstrækkeligt stabil til det valgte gulv. Rockwool anviser at der skal lægges en 22 mm gulvspån ovenpå trinlydsbattsene, men henviser dog til gulvproducenten. Jeg ved ikke hvem der har produceret gulvet, så om det muligvis engang har været godkendt til at blive lagt direkte på trinlydsbatts, kan ikke afgøres med sikkerhed. Det er dog ikke specielt sandsynligt, at producenten specifikt skulle have sagt god for den valgte løsning. Det havde kunnet holde, hvis Rockwools anvisning havde været overholdt … Det er ikke en ulovlig konstruktion, men uhensigtsmæssig. Alderen pa det skadede er anslået til ca. 20 år.

Der er ikke risiko for følgeskader. Gulvet kan stadig bruges som det er. Det anmeldte forhold eller årsag har været tilstede ved overtagelse af ejendommen.
…
Udbedring
Det vil nok ikke være muligt at opnå en holdbar løsning ved en reparation. Det skadede gulvet må udskiftes og underlaget erstattes med et fastere materiale fx 12 mm spånplade og 3 mm gulvunderlag."

5. 93199

Af besigtigelsesnotat dateret den 8/10 2018 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse/Årsag/Konklusion**
Besigtigelse af gulvet viser som tidligere at det er gået fra hinanden i gangareal og køkken. Ingen udvikling siden sidste besigtigelse. Gulvet fjedre og især i gangarealer og steder hvor der færdes meget f.eks. køkken, gang og ved dør åbninger.

Nedbøjning er op til 7-8 mm på under 1 meter, se foto 5-11 & køkken foto 14
Gulvet er et lamel planke gulv 15x220x1830mm, der er limet sammen (kan ikke skilles og genmonteres) i alt ca. 90 m2. Vinduer er fra 2006 og renovering af villa kan/vurderes til af være fra samme tid. Se foto 25

Konklusion:
Gulv er opbygget med en 15 mm Rockwools batts lige under lamelgulv. Rockwoolen bliver blød med tiden og især i område hvor der færdes meget. Det er svært at afgøre, om forholdet vil udvikle sig yderligere. Jeg tror ikke at Rockwoolen fysisk kan sammentrykkes meget mere end 50 %.

Alderen på det skadede? Evt. dokumentation for dette.
12-14 år

Er det en lovlig konstruktion? (ikke relevant på basisdækning)
Ja, men ikke nogen god løsning

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt?
Nej, Lamelgulv gulv kræver et fast og jævnt underlag, med lunker på max +/- 2mm pr. 2 meter. Rockwools bats har muligvis været hård og fast ved udlægning, men bliver bløde med tiden.

Er der følgeskader?
Der er ingen følgeskader

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.
Ja, der har været og nogen fjedren på gulvet, som er blevet mere med tiden (oplyser FT).
…
Udbedring
Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:
Udskiftning af gulv og underlagsplade. Køkken må forventes at kunne blive stående da gulv ikke går ind under. Hvis vi kun skal udbedre områder med revner, må det skæres mellem køkken og spisestue, og samles med en skinne tilsvarende i døråbninger."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.07 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 tilsva-

rende 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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
5. Erstatningsberegning
5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.
…
5.3
Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Klager overtog huset – der er opført i 1968 – den 15/3 2012. Han klager over, at selskabet har afvist at dække 50 % af udgiften til at skifte gulv, som fjedrer og slår revner i samlingerne.

Den 6/7 2018 anmeldte klageren, at gulvet gradvist havde løsnet sig, og at gulvarealet i gangen og stuen gav sig og arbejdede sig fra hinanden i lamelparketten.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til udskiftning af hele gulvkonstruktionen. Han har anført, at årsagen til skaden – at lamelparketgulvet er lagt direkte oven på Rockwool trinlydsbatts – er det samme under hele gulvet, og at det derfor må forventes, at gulvet de steder, som selskabet har afvist at dække, med tiden også vil gå fra hinanden. Han har også anført, at

han ikke ud fra angivelsen i tilstandsrapporten kunne have kendskab til de underliggende forhold i gulvkonstruktionen.

Selskabet har anerkendt, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men har afvist at dække halvdelen af udgiften til udskiftning af gulvet. Selskabet har afvist gulvet de steder, hvor der ikke er revner mellem lamellerne med henvisning til, at den del af forholdet – svarende til cirka 50 % – var omtalt i tilstandsrapporten. Selskabet har anerkendt at betale for udskiftning af gulvet og gulvkonstruktion i køkken og gang.

Selskabet har vurderet, at gulvet er lagt i 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "6.1 Gulvkonstruktioner K1 Ved køkken/stue er der ujævnhed/skævhed i gulvet. Enkelte steder fjedrer gulvbelægningen lidt".

Af besigtigelsesnotat dateret 8/10 2018 fremgår det, at "gulv er opbygget med en 15 mm Rockwools batts lige under lamelgulv. Rockwoolen bliver blød med tiden og især i område hvor der færdes meget. Det er svært at afgøre, om forholdet vil udvikle sig yderligere. Jeg tror ikke at Rockwoolen fysisk kan sammentrykkes meget mere end 50 % … Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt? Nej, Lamelgulv gulv kræver et fast og jævnt underlag, med lunker på max +/- 2mm pr. 2 meter. Rockwools bats har muligvis været hård og fast ved udlægning, men bliver bløde med tiden".

Af forsikringsbetingelserne punkt 4.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det fremgår endvidere, at et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende således, at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

8. 93199

Nævnet bemærker, at parterne er enige om, at det skyldes en konstruktionsfejl af gulvkonstruktionen, at overgulvet fjedrer og går fra hinanden i samlingerne. Nævnet bemærker endvidere, at parterne er enige om udbedringsmetoden, hvor lamelparketgulvet ikke kan genbruges.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at forholdet er beskrevet på en sådan måde i tilstandsrapporten, at klageren ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Som følge heraf har selskabet ikke været berettiget til at fradrage 50 % i erstatningen for hele gulvkonstruktionen med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. Selskabet har derimod været berettiget til at fradrage i erstatningen for den del af overgulvet, som er omtalt i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at fradraget skønsmæssigt kan fastsættes til 10.000 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten beskriver ujævnheder/skævheder i gulvet ved køkken/stue, samt at gulvbelægningen fjedrer lidt, men ikke beskriver det underliggende langt alvorligere forhold ved gulvkonstruktionen, som kræver udskiftning af hele gulvkonstruktionen og overgulvet.

Nævnet henviser til princippet som er beskrevet i afgørelserne i sagerne 84180 og 84857.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke af sagen klart fremgår, hvor stor en del af overgulvet der er omtalt i tilstandsrapporten.

Nævnet har ikke herved taget stilling til, om selskabet kan foretage afskrivning på dele af gulvkonstruktionen, men nævnet bemærker, at gulvet vurderes at have været seks år gammel på overtagelsestidspunktet.

Som følge heraf

9. 93199

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal genoptage sagsbehandlingen og dække udgiften til udskiftning af husets gulvkonstruktion med fradrag af 10.000 kr. Udbetalt erstatning forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels