

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. februar 2021 blev i sag nr. 94703:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 16/1 2020 til nævnet har klagerens repræsentant, der er arkitekt, bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Nyere parketgulv i nyhandlet hus. Nedbrydninger, opfugtninger og jord under de nyere gulve.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af undergulvkonstruktioner under alle de berørte trægulve i boligen"

Selskabet har i brev af 26/2 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører undergulvene, som er konstateret med begyndende nedbrud. Gulvene er udført med strøer udlagt direkte i sand. Klager har gjort gældende, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der skulle have været terrændæk i hele huset. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, med henvisning til, at undergulvene er de oprindelige fra 1841 og, at de forsat vurderes brugbare som undergulv. I øvrigt bemærkes, at tilstandsrapportens oplysninger om bygningens konstruktioner ikke kan opfattes som en garanti.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende [...], d. 1. juli 2019. Uddrag af 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. 2. maj 2019, bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 10 år, bilag C.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 13. august 2019, at der var konstateret et opstrøet trægulv under parketgulvet, og ikke som forventet et isoleret betondæk, bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 16. august 2019 og igen d. 3. september 2019. Besigtigelsesnotaterne fremlægges som hhv. bilag E og bilag F.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 17. oktober 2019, da der ikke er konstateret fejl ved gulvene, og da undergulvet vurderes at have været brugbart på trods af mindre nedbrud i strøer langs soklen.

Selskabet har ved e-mail af 13. december 2019 fastholdt afgørelsen, herunder afvist, at der vil være grundlag for dækning af et betondæk, selvom klager mener at have haft en berettiget forventning herom på baggrund af oplysninger i tilstandsrapport og energimærke.

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

Klagers ejendom er oprindeligt opført i 1841, og er blevet løbende renoveret. Klager har ved sin overtagelse igangsat en renovering som bl.a. indebærer, at der planlægges opsat indvendige forsatsvægge.

I forbindelse med dette arbejde blev det konstateret, at der ikke under parketgulvet var et isoleret betondæk, men derimod en ældre strøgulvskonstruktion, som ikke ville kunne anvendes som underlag for de planlagte forsatsvægge.

Det er ved besigtigelsen konstateret, at undergulvet formentligt er husets oprindelige fra 1841. Gulvet er konstrueret med strøer lagt direkte i sand, som det var sædvanligt på opførelsestidspunktet. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at gulvet fortsat havde tilstrækkelig bæreevne på trods af mindre nedbrud langs soklen, bag vægbeklædninger (se fotos).

Ved anden besigtigelse havde klager fjernet hele gulvet, og der kunne ved denne lejlighed konstateres nedbrud i endetræet på to strøer, hvilket formentligt har medført lokal blødhed i gulvet langs væggen.

På baggrund af undergulvets alder, vurderes der at være tale om sædvanlige råds-kader, som kun vil udvikle sig langsomt. Der vurderes ikke at have været nærliggende risiko for svigt i gulvene som følge af forholdet. Klager er så vidt vides enig i, at husets parketgulve var brugbare på overtagelsestidspunktet.

Anken går primært på, at klager mener, at haft en berettiget forventning om, at der var isolerede betongulve i huset, da dette fremgår af tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikring på rapportens side 19, og desuden også af energimærket. Endelig har klager fremhævet, at sælger har oplyst, at størsteparten af huset er ombygget.

Dansk Boligforsikring fastholder, at den bygningssagkyndiges oplysninger ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse, hvilket også udtrykkeligt fremgår øverst på side 19 i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen hæfter desuden ikke for oplysninger i energimærket eller for sælgers eventuelle tilsikringer.

Det er selskabets opfattelse, at de gamle gulve efter 179 år har udlevet deres levetid og, at der desuden ikke på overtagelsestidspunktet har været sket skader på gulvene, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Det bemærkes i øvrigt, at selskabets besigtigelseskonsulent har anslået eventuelle reparationsomkostninger til ca. kr. 13.000 ekskl. moms, hvorfor der ikke vil være grundlag for erstatning henset til, at der vil være en betydelig aldersnedskrivning."

Klagerens repræsentant har i brev af 15/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er totalt uforstående overfor hvordan mere end 50 m2 nedbrudte trægulve kan udbedres for 13.000 kr + moms.

Alle gulve er taget op, og strøer og brædder er total nedbrudte, og har ingen bæreevne. Ved blotlægning af underliggende gulv sås en nyere reparation af trægulvet, muligvis fra 2004 – langs den vestlige væg i stuen mod syd.

Kunden køber et nyligt renoveret hus, som så er noget der ligner et sminket lig. Tilstandsrapporten har desværre ikke afdækket disse kritisable forhold.

Gulvene er uisolerede, og energimærket er fejlbehæftet med angivelse af gulvisolering. Kunden står med et tab og en voldsom udgift til udbedring af nedbrudte gulve og ellers varmetab ved manglende isolering.

Det her er ikke i orden; hvor er forbrugerbeskyttelsen?

Jeg vedhæfter 3 foto af de nedbrudte gulvstrøer og brædder og af gulvet mod vestvæggen i syd-stuen."

Selskabet har i brev af 27/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt billeder, der viser strøer med varierende nedbrud. Ved selskabets besigtigelse, d. 3. september 2019 havde klager kun gemt to nedbrudte gulvstrøer, som kunne besigtiges.

Klager har alene anmeldt skader på gulvet i værelset mod nordøst, og besigtigelseskonsulenten har derfor også kun oplyst en reparationsudgift vedrørende 13 m2 gulv, svarende til gulvet i det anmeldte værelse.

Det er selskabets opfattelse, at gulvkonstruktionen i stuen var en anden, og gulvet her har ikke været besigtiget.

Ankenævnet for Forsikring

4.

94703

Da huset er opført i 1841, og da gulvet i værelset var udført, som det var sædvanligt på opførelsestidspunktet, kan gulvkonstruktionen ikke i sig selv betragtes som en skade uanset, at klager bl.a. på baggrund af oplysninger i energimærket, havde grund til at antage, at gulvkonstruktionen var en anden."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 1/5 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Klager [...] har nu efter-anmeldt hele skaden.

2/3 af stueetagen er et sammenhængende gulv, som var nedbrudt.

Ejerskifte-forsikringsselskabet har afvist klager 2 gange, og efter min opfattelse vildledt klager, ved at afvise skaden de 2 gange og nægte skadesdækning.

Klager har derfor ladet sin tømrer fortsætte optagningen af det nedbrudte gulv, men sørget for fotodokumentation.

Dansk Boligforsikring påstår at de opfattede gulvkonstruktionen som en anden?? Hvad mener de??

Det er klart beskrevet at klager køber en ejendom med et nyere parketgulv overalt. Antagelig lagt omkring 2004. Med en selvfølgelig forventning om at gulvkonstruktionen er fra samme år. Energimærket nævner en velisoleret gulvkonstruktion.

Det viser sig så at det nyere parketgulv er opfugtet og er lagt på en nedbrudt gulvkonstruktion. Uden nogen isolering.

GULVET ER IKKE OPFØRT SOM DET VAR SÆDVANE I 1941 – DENGANG FANDTES PARKETGULV IKKE!

Hvordan kan man afvise den skade – det er ubegribeligt at Dansk Boligforsikring ikke tager sit ansvar overfor sine kunder alvorligt."

Hertil har selskabet i brev af 9/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har igen fremlagt billeder, fra husets stue, som efter det oplyste skulle vise et nedbrudt gulv. Det er dog ikke muligt på baggrund af billedmaterialet at konstatere, at det ikke oprindelige bræddegulv ikke skulle have opfyldt sin funktion som undergulv.

Klager har ikke optaget husets parketgulve fordi der var problemer med brugbarheden af disse. Det fremgår af sagen, at gulvene alene blev optaget i forbindelse med klagers ønske om at efterisolere indvendigt med forsatsvægge.

Klagers rådgiver argumenterer for, at selskabet skulle have vildledt klager ved at afvise at dække gulvet i de to værelser, som klager tidligere har anmeldt. Det er vanskeligt at se, hvori denne vildledning skulle bestå.

Dansk Boligforsikring har forholdt sig brugbarheden af de gulve klager har anmeldt, og har i øvrigt ikke haft anledning til at foretage en nærmere undersøgelse af gulvene i resten af huset.

Når klager heller ikke tidligere har haft anledning til at anmelde skader på gulvene i stuen, må det tages som udtryk for, at klager har oplevet gulvene som faste og brugbare.

Klagen går primært på, at klager ved købet af huset havde en forventning om at finde en nutidig isoleret terrændækskonstruktion under gulvene. Gulvkonstruktionerne er dog husets oprindelige og sædvanlige gulve, og det udgør derfor ikke en skade, at der ikke findes en nyere gulvkonstruktion i huset.

Gulvene er opbygget med strøer lagt i sand, og en sådan konstruktion vil med tiden blive nedbrudt. Ofte var det heller ikke nye bjælker, der blev anvendt under gulvene. Det var ikke ualmindeligt, at fx gamle etagebjælker blev genanvendt som gulvstrøer.

Strøerne blev lagt i sand, hvorfor der ikke har været behov for nogen egentlig styrke/bæreevne i bjælkerne. I takt med at bjælkerne er blevet nedbrudt nedefra, er gulvet bare sunket. Strøerne har ikke haft anden funktion, end at fastholde gulvbrædderne.

Bedømt på billederne har konstruktionen været tør, og det må lægges til grund, at det gamle brædegulv har kunnet fungere som underlag for et nyt parketgulv uanset, at der har været varierende nedbrud i de oprindelige gulvstrøer.

Det er uklart, hvorfor klager havde en forventning om, at der skulle have været udført en ny gulvkonstruktion i huset. Sælger har haft huset siden 2004, og har ikke i sin ejertid udskiftet gulvene.

Alderen på parketgulvene kendes ikke, men selskabet har heller ikke modtaget oplysninger om skader på parketgulvene, eller i øvrigt haft anledning til at undersøge disse.

Ved første besigtigelse fremstod parketgulvet i god stand, og skadeanmeldelsen vedrørte alene konstruktionsopbygningen, som blev konstateret langs væggen, hvor der også kunne konstateres en mindre opfugtning fra ydervæggen. Ved den efterfølgende besigtigelse, var gulvene fjernet.

Det er ikke selskabets opfattelse, at klager har sandsynliggjort, at husets parketgulve ikke var brugbare på overtagelsestidspunktet eller, at der skulle have været nærliggende risiko for skade, som følge af nedbrud i det 178 år gamle undergulv."

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 5/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"1) Jeg bryder mig ikke om, at de sætter spørgsmålstejn ved vores ærlighed, ved at skrive 'billeder.. som efter det oplyste skulle vise et nedbrudt gulv'. Det får det til at lyde som om, det ikke nødvendigvis ER billeder, der viser et nedbrudt gulv.

2) om vi er blevet vildledt eller ej må ses som et definitionsspørgsmål. Jeg vil gerne understrege at jeg, ved telefonisk kontakt til Dansk Boligforsikring, til at begynde med blev frarådet at lave en anmeldelse. Det blev gjort klart, at det ville være en meget lang proces, og at der jo var en selvri-

siko, som måske kunne bruge bedre på selv af udbedre. Men ved afvisningerne af de første forhold, så vi det som en afvisning af yderligere tilsvarende forhold, og blev ikke ved med, at 'rende dem på døren' med flere anmeldelser.

3) De siger, at konstruktionen, bedømt på billederne, har været tør. Det er jeg ikke enig i. Ud imod ydervægge var stort set alle strøer rådnet væk, grundet tilbagevendende fugt, og gulvbrædder mere eller mindre medtaget, hvilket billedmateriale sendt Skadesafdelingen hos Dansk Boligforsikring A/S til 3. september 2019 tydeligt viser. Ved besigtigelsen ved konsulent [...] d.16 august og 3. september 2019, konstaterede han selv en opfugtning af træværket, og en tilbagevendende fugtpåvirkning af træet, som årsag til den større skade på træværk op imod ydervæggene.

4) De siger, at 'gulvene alene blev optaget i forbindelse med klagers ønske om at efter- isolere indvendigt med forsatsvægge' Det er ikke korrekt. Vi blev gjort opmærksomme på gulvenes dårlige forfatning af vores håndværkere, da de skulle bygge de indvendige forsatsvægge på den eksisterende konstruktion. Dette forhold kom frem i lyset, da den gamle vægbeklædning og paneler blev fjernet. Dermed kom de beskadigede gulvplanker til syne, og ved nærmere eftersyn, måtte tømreren konkludere, at den nedbrydning, og tilbagevendende fugtpåvirkning gjorde, at det ikke ville være forsvarligt at bygge forsatsvægge på den eksisterende konstruktion. Både grundet; a) holdbarheden, da det ved nærmere eftersyn kunne konstateres, at gulvene allerede enten var sunket, hovedsageligt langs ydervæggene grundet den højere fugtpåvirkning og/eller var eftergivende med et par centimeter, når man stillede sig på dem. og b) fugtpåvirkningen af træværket, da en indvendig forsatsvæg ville kunne påvirke affugtningen af træværket negativt, og dermed øge hastigheden hvormed træværket ville blive yderligere nedbrudt.

Med henvisning til forventet levetid for et gulv, og købet af et renoveret, dyrt hus med nyere parketgulve, må det anses som en skade, at gulvkonstruktionen under det, der synes at være i god stand - ikke er det, men er baseret på et gammelt, delvist nedbrudt gulv under fortsat, tilbagevendende fugtpåvirkning.

Det er ikke et håndværkertilbud vi har købt, men en dyr ejendom, der umiddelbart skulle være i god stand. Det var trods alt området 5. dyreste ejendomshandel i 2019.

Selskabet har herefter i brev af 4/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har besigtiget de forhold, som klager har ønsket at anmelde. Selskabet har kun haft meget begrænset mulighed for at vurdere de anmeldte forhold, da klager ved den anden besigtigelse havde valgt at fjerne såvel gulvbelægninger som undergulv forud for besigtigelsen.

Klager bekræfter, at det var i forbindelse med, at håndværkerne skulle etablere nogle indvendige forsatsvægge, at det kunne konstateres, at gulvet ikke ville være egnet som underlag for forsatsvæggene.

Det må derfor lægges til grund, at der ikke forud for dette, var registreret skader på gulvene i form af blødhed, skævheder eller andet.

Der er enighed om, at det nedbrud der kunne konstateres på de oprindelige gulve, har været en følge af mange års periodisk fugt fra sokkel og ydervægge. Det er ikke en fejl/skade, at der kan registreres opstigende grundfugt ved soklerne i et hus fra 1841.

Fugten fra ydervægge/sokler havde dog efter det oplyste ikke forårsaget skader på ejendommens gulvbelægninger.

Det forhold, at gulvkonstruktionen ikke umiddelbart kunne anvendes som underlag for forsatsvægge eller, at der ikke som forventet fandtes et støbt gulv, udgør ikke skadeforhold. Der er tale om nogle bristede forventninger, som ikke dækkes af forsikringen."

Klagerens repræsentant har i brev af 11/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligsikring siger, at de har haft begrænset mulighed for at vurdere skaden. Det er vi ikke enige i. For det første fandtes de største skade på undergulv langs ydervæggene, som kunne besigtiges ved første lejlighed. Dertil skal nævnes, at konsulenten i den forbindelse selv målte et forhøjet fugtniveau i undergulvet, der hvor de var mest nedbrudt ud imod ydervægge, hvilket modsiger Dansk Boligforsikring's påstand om, at fugten fra ydervægge/sokler ikke havde forårsaget skader på ejendommens gulve. Ved anden besigtigelse var resten af gulvet ganske rigtigt taget op - ikke fjernet. Materialerne kunne derfor besigtiges. Dette gælder dog kun i værelse imod nordøst. Ved anden besigtigelse var der åbnet for gulvet i stuen imod sydøst, hvor konsulenten kunne konstatere samme type nedbrud imod ydervægge - før gulvbelægning og undergulv var taget op.

Derudover, er der indsendt billeder, der dokumenterer skaderne, og til sidst har vi en BYG Garanti godkendt tømrer, der kan bekræfte og dokumentere skaderne.

Vi har ikke anmeldt bristede forventninger. Vi har anmeldt en skade, da vores hus, der er købt som 'renoveret' ikke er renoveret efter datidens byggeskik ved lægning af nye parketgulve. Derimod har man lagt et pænt parketgulv oven på en gammel gulvkonstruktion, der - som minimum - burde have været inspiceret for igangværende nedbrud, eller nærmere skulle have været fornyet, frem for at sminke det med et nyt slidlag. Undergulvet var allerede dengang udtjent. Både rent fysisk, men også efter f.eks. Dansk Boligsikring's egne beregningsmetoder.

Dansk Boligsikring nævner selv, at der ikke var registreret skævheder og blødhed i gulvet forud for anmeldelsen. Dette er korrekt, og understøtter vores daværende tro om, at gulvene var i god stand. Ved besigtigelsen sammen med konsulenten fra Dansk Boligsikring kunne det hurtigt konstateres, at der ved nærmere eftersyn var både skævheder og eftergivenheder i gulvet. Mest eftergivenhed og blødhed ud imod ydervægge. Dette kan bekræftes af både konsulent og tømrer.

Vi har ikke anmeldt fordi undergulvet ikke kunne bruges som underlag for forsatsvægge. Vi er blevet opmærksomme på skaden på gulvet, i processen med at klargøre til denne forbedring af huset, og har anmeldt skaden fordi den kom frem i lyset. En skade, som har medført, at vi er blevet nødt til at renoveret gulvene, da vi på ingen måde bare kunne lukke igen og slibe og lakere gulvene, som først planlagt, med viden om, hvad der gemte sig under gulvene.

Både af sundhedsmæssige årsager, men ikke mindst, da dette ville selvfølgelig være forhold som vi skulle oplyse evt. nye købere om, med en væsentlig værdiforringelse som følge.

Dette svar fra Dansk Boligforsikring ses igen som værende en modvilje imod at dække skaden, frem for en hjælp til en betalende kunde, der ovenikøbet har købt en udvidet dækning for at være dækket imod overraskelser. Et produkt der nu ser ud til at have meget begrænset værdi - om nogen!"

Selskabet har i brev af 2/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har ikke ved besigtigelserne konstateret problemer med undergulvet i form af skævheder og blødhed, som anført af klager.

Af bilag E fremgår, at der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres manglende bæreevne på det eksisterende gulv. Mht. skaderisikoen nævnes alene at det vil kunne medføre fugtproblemer, hvis der opføres en forsatsvæg ovenpå de eksisterende gulve.

I bilag F, er det rigtigt, at besigtigelseskonsulenten nævner svækket bæreevne som en konsekvens af rådskader, men da besigtigelsen er udført efter, at gulvet er blevet fjernet, er der ikke konstateret skævheder eller blødhed ved besigtigelsen. Der var kun mulighed for at besigtige to gulvstrøer og to gulvbrædder (se Fotos s. 7 - 8)

Besigtigelseskonsulenten er ikke enig i, at det kan anses at være en fejl, at en tidligere ejer, har valgt at lægge et klikgulv ud ovenpå det oprindelige gulv fremfor at udskifte hele gulvkonstruktionen.

Det er iht. besigtigelseskonsulenten en sædvanlig byggemetode, som har fungeret efter sin hensigt i minimum 15 år forud for klagers overtagelse af ejendommen.

Der er endelig ikke enighed om, at det af sundhedsmæssige årsager skulle have været nødvendigt at udskifte husets gulve. Det er ikke sandsynliggjort, at det skulle være forbundet med en sundhedsmæssig risiko at bibeholde det gamle undergulv."

Klagerens repræsentant har i brev af 26/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er ikke enig i, at der ved besigtigelse ikke kunne konstateres ujævnheder og blødhed i gulvkonstruktionen. Det var netop ved gennemgang af gulvet sammen med tømrer og besigtigelseskonsulenten, at vi blev opmærksomme på at der var blødhed og eftergivenhed flere steder langs ydervæggene, og ujævnheder på gulvet, som vi ikke før havde været opmærksomme på. Besigtigelseskonsulenten kunne både måle opfugtning, og mærke eftergivenhed og se ujævnheder i gulvene.

Ved første besigtigelse af gulv i værelse mod nord -øst, var gulvet ikke fjernet, men åbnet for besigtigelse. Ved andet besigtigelse var gulvet fjernet, og nogle strøer efterladt, for undersøgelse. Ved første besigtigelse af stue imod syd -øst, var gulvet lukket op - ikke fjernet. I begge rum kunne besigtigelseskonsulenten registrere svækket bæreevne ved første besigtigelse. Efterfølgende blev resten af gulvet fjernet, da vores sag blev afvist, og vi havde et tømrerfirma i gang, som ikke kunne blive ved med at blive udsat, uden yderligere omkostninger for os. Dog er der fotodokumenteret, og de nedbrudte strøer gemtes i en periode, for evt. besigtigelse. Vores tømrer vil til enhver tid kunne bekræfte dette, og evt. vidne ved retssag."

Ankenævnet for Forsikring

9.

94703

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af ejendommens tilstandsrapport af 2/5 2019 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter: Registrering og note:		
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
...			
B. Sekundære bygningsdele			
7. Gulvkonstruktion og gulve			
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulv knirker: - i trapperum (1. sal) Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne.	
	K1	Gulv er skævt: - i værelse mod sydøst (1. sal) - i værelse mod sydvest (1. sal) Note: Forholdet vurderes af mindre betydning.	

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
A. Primære bygningsdele								
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten				2		1		X
2. Ydervægge				3	1			X
3. Vinduer og døre		X						
4. Fundament/sokler		X						
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		X						
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		X						
B. Sekundære bygningsdele								
7. Gulvkonstruktion og gulve				2				X
8. Indervægge/skillevægge		X						
9. Loffer/etageadskillelser		X						
10. Indvendige trapper				1				X
C. Installationer								
11. VVS-installationer		X						

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningen er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Der er foretaget flere ændringer i den oprindelige bygning. Køkken og bad er renoveret. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er over middel.
Litra B: Vedligeholdelsesstanden er over middel.
Litra CDE: Vedligeholdelsesstanden er middel.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

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

...

7. Gulvkonstruktion og gulve	
Gulv på strøer eller bjælker	A
Trægulv på beton	A
Klinkegulv på beton	A

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/8 2019 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Var gået i gang med at renovere/isolere vægge i værelse fjerner bløde plader (celloteks) og flammingsplader (isolering), Bliver undergulv frilagt som beskrevet i skades anmeldelse. Se foto nr: 670

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Litra A beboelse ligger med facade mod vest ud mod have. Det anmeldte forhold er i værelse mod nord/øst. Se foto nr: 670.

Konstruktion/opbygning:

Gulv /strøer gulvbrædder ligger direkte på sand. Gulvet er senere blevet afrettet med spånplader og monteret med klikgulv. Se foto nr: 669

Beskrivelse:

Efter fjernelse af vægplader/isolering mod yder væg, blev undergulv ud mod væg frilagt hvor det kunne konstateres at Gulv brædder i enderne var begyndende nedbrudt af råd, årsag er at yder-væg er kraftigt opfugtet. Har foretaget fugtmåling. Se foto nr: 672. Se foto nr: 669

Inde: i stue etage/værelse væg opfugtet og træ undergulv er lettere nedbrudt af råd ude i enderne mod væg.

Ude: ingen bemærkninger.

KONKLUSION:

Grund fugt er trængt op i fundament (kampesten) og i væg hvorved at det originale trægulv på strøer på sand er blevet opfugtet.

Alderen på det skadede

Det er originale træ gulv er muligvis fra ejendommen opførelse år 1841 De nye gulve er fra før år 2004 oplyser sælger. Der har boet i ejendommen fra år 2004. Han har ikke lagt de nye gulve Konstruktiv betydning: På nuværende tidspunkt har det ikke nogen større betydning angående de originale trægulv på sand. Der kan ikke konstateres manglende bæreevne på det eksisterende gulv.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der kan på sigt opstå råd angreb i det originale trægulv, hvor man nu vil lave en ny letvæg med isolering indvendig. Derved kommer væggene til at stå på gulvet derved lukkes fugt inde og derved større risiko på opfugtning af undergulv.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det originale trægulv på strøer direkte på sand er normalt bygge metode på det tidspunkt (år 1891). Opretning af trægulv og monteret med træ/klikgulv er også normalt. Manglende sokkel pap mellem fundament og væg blev ikke brugt på det tidspunkt.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja undergulv blev først konstateret da væg beklædning blev fjernet (som beskrevet)

TILSTANDSRAPPORT

Ankenævnet for Forsikring

11.

94703

Fra bemærkninger i tilstandsrapport: ingen
Anmærkninger i tilstandsrapport: Registrering bygningstilstand Side 9.
Karakter på ydervæg mod nord og mod øst i værelse mod nord (stueplan)
Note: Der er konstateret fugt i beklædning

Policeforbehold: ja men ingen relevans for denne sag

Fra sælgeroplysninger: punkt 3.2 side 15
Der har været lidt fugt i hjørnet i soveværelse (nord/øst vendt)

Er anmeldte forhold 'fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?
[...] har ikke haft mulighed for at se det anmeldte (skjult konstruktion)

Regres: ingen relevans (på nuværende tidspunkt)"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/9 2019 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Råd i gulv i nord/øst vendt værelse (13 m2) ifølge skades anmeldelse

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Hele træ gulvet i værelse er taget op, tilbage ligger 2 gulv brædder gulvstrøer der er nedbrudt i enderne ud mod facade. Se foto nr.707-708. Gulvet var afrettet med spån plade hvorpå der er lagt et klikgulv (der foreligger foto i skades anmeldelse der viser de nedbrudte gulvstrøer).

Beskrivelse:

Inde: Gulv/strøer ligger direkte på sand, de er nedbrudt ud mod kold fundament/ydervæg

Ude: ingen bemærkninger

Konklusion:

Gulv strøer og brædder er nedbrudt af råd (som beskrevet). Årsag opfugtning fra fundament/ydervæg gennem mange år

Alderen på det skadede: år 1841

Min vurdering er at gulvet er fra den gang ejendommen blev opført (ca. 178 år gammelt)

Konstruktiv betydning: Gulvets bære evne er svækket

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Gulvet synker

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Gulvstrøer direkte på sand var normalt bygge metode den gang ejendommen blev opført

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja

TILSTANDSRAPPORTEN

Fra bemærkninger i tilstandsrapport: ingen

Anmærkninger i tilstandsrapport:

Anmærkninger i tilstandsrapport: Registrering bygnings tilstand Side 9.

Karakter på ydervæg mod nord og mod øst i værelse mod nord (stueplan)

Note: Der er konstateret fugt i beklædning

Policeforbehold: ingen relevans for denne sag

Fra sælgeroplysninger: Fra sælgeroplysninger: punkt 3.2 side 15

Der har været lidt fugt i hjørnet i soveværelse (nord/øst vendt)

Er anmeldte forhold 'fejl nævnt i TR, har det været klart tydeligt for [...]?

Er anmeldte forhold 'fejl nævnt i TR, har det været klart tydeligt for [...]?

[...] har ikke haft mulighed for at se det anmeldte (skjult konstruktion)

Regres: ingen relevans

UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Rep af gulvstrøer 2-3 nye gulvbrædder og 13 m² klikgulv

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Ca. 12-13.000 kr, + moms

Alle priser skal angives som, +Moms.

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

At en eventuelt erstatning kun vil omhandle en rep. han ville få et skriftligt svar fra skades afdelingen

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

Ft oplyser at de er gået i gang med at isolere ydervægge da de opdagede at gulvstrøer var nedbrudte ud mod fundament/væg. Så besluttede de sig at tage hele gulvet op og vil støbe et nyt gulv med isolering. Ft. har talt med sin forsikring der er i [andet forsikringsselskab] de oplyser der ikke er tegnet råd/svamp forsikring."

Af forsikringsbetingelserne 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.

...

4. Forsikringen dækker ikke:

...

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1841. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2019, og den 13/8 2019 anmeldte han, at der var konstateret et opstrøet trægulv på sandunderlag under parketgulvet og ikke et isoleret betondæk som forventet.

Klageren ønsker at få dækket udgifter til etablering af undergulvkonstruktioner under alle de berørte trægulve i boligen. Han har anført, at strøer og brædder er totalt nedbrudte uden bæreevne, og at tilstandsrapporten ikke har afdækket disse kritisable forhold. Han har også anført, at gulvene er uisolerede, og at energimærket er fejlbehæftet med angivelse af gulvisolering, og at han står med en betydelig udgift til udbedring af nedbrudte gulve, og ellers et varmetab ved manglende isolering.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret fejl ved overgulvene, og at undergulvene vurderes at have være brugbare som undergulve. Selskabet har anført, at det ved besigtigelsen blev konstateret, at undergulvet formentlig var husets oprindelige fra 1841, og at gulvet fortsat havde tilstrækkelig bæreevne på trods af mindre nedbrud langs soklen og bag vægbeklædninger. Selskabet har anført, at der er tale om sædvanlige levetidsbetingede rådskader.

der, som kun vil udvikle sig langsomt, og at der ikke vurderes at have været nærliggende risiko for svigt i gulvene som følge af forholdet. Selskabet har herved henvist til, at gulvene efter 179 år har udlevet deres levetid. Selskabet har også anført, at den bygningssagkyndiges oplysninger i tilstandsrapporten ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse, hvilket også fremgår udtrykkeligt af tilstandsrapporten, og at ejerskifteforsikringen desuden ikke hæfter for oplysninger i energimærket eller for sælgerens eventuelle tilsikringer.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at forholdet er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand ud over det anførte i tilstandsrapporten. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne i selskabets besigtigelsesrapport af 16/8 2019 om, at der højst sandsynligt er tale om det oprindelige gulv fra 1841, at overgulvets bæreevne ikke kan konstateres væsentligt nedsat, og at det ikke har nogen større konstruktiv betydning, at de originale trægulve er lagt direkte i sand. Nævnet har videre lagt vægt på, at et gulv på strøer lagt direkte i sand var en normal byggemetode på opførelsestidspunktet, og at den stedvise nedbrydning af undergulvet ikke afviger fra, hvad der efter nævnets opfattelse vil opstå i en ældre gulvkonstruktion. Nævnet har også lagt vægt på, at nedbrydningen af undergulvet afspejler, at undergulvets levetid er udløbet, og at ejerskifteforsikringen undtager, "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

94703

Det som klageren i øvrigt har anført - herunder det oplyste i tilstandsrapporten om, at gulvet er lagt på beton - kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at det under samme afsnit i tilstandsrapporten fremgår, at oplysningerne ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen