

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. august 2021 blev i sag nr. 96013:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 29/10 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Ved indflytning erkendes det at det nordvestlige hjørne af stuegulvet er sunket med over 3 centimeter på under 2 meter.

Området har været skjult af bogreoler under fremvisninger, og antageligt også under udarbejdelsen af tilstandsrapporten, hvorfor det ikke har været muligt at erkende forholdet førend indflytningsdatoen.

Forholdet er undersøgt ved at skære hul i hjørnet af trægulvet. Strøer står stadig og der er ikke tegn på råd. Til gengæld er betondækket sunket væsentligt. Området er så skævt at det ikke er muligt at placere møbler med mindre disse opklodes væsentligt.

Der er beskrevet i tilstandsrapporten, at der er mindre skævheder på gulve. Det er vores opfattelse at denne skævhed ikke har været med i betragtningen ved udarbejdelsen. Vi hæfter os især på begrebet "mindre" skævheder og at området ikke har været synligt tilgængeligt under fremvisningerne. Alle forhold har været fremført for selskabet uden at selskabet på nogen måde har ønsket at indgå i en dialog.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

At forsikringen retter betondækket op, således der ligger et plant trægulv, kun med mindre skævheder. Der er indhentet tilbud fra tømrer svarende til 78.000 inklusiv moms"

Selskabet har i brev af 22/12 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## **"1. Indledning**

Klager forventer dækning under ejerskifteforsikringen af udgifter til udskiftning af 45 m<sup>2</sup> trægulv i stue med 78.000 kr. inkl. moms.

## **2. Sagsfremstilling**

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal følgende tilføjes:

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. januar 2020.

Købsaftalen og salgsopstillingen fremlægges, bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Der er udarbejdet tilstandsrapport på ejendommen d. 12. april 2019, bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 5 år, bilag C.

Klager anmeldte d. 26. juni 2020, at trægulv i stue hænger lavt i flere områder. Forholdet blev besigtiget af selskabets konsulent d. 18. juli 2020, der beskrives i notat og billeder, bilag D. Klager ses at have fremlagt korrespondancen i sagen.

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

Der er tale om en villa opført i 1972.

Sagen omhandler ejendommens stuegulv, der ifølge fotos fra salgsopstillingen er overtaget med gulvbelægning bestående af væg til væg tæppe, og det oprindelige parketgulv som underlag.

Der er som nævnt tidligere i sagen ikke uenighed om, at stuegulvet har lokale skævheder og er eftergivent, hvilket ses at være mest utalt ved stuehjørnet mod nordvest.

Ifølge konsulenten skyldes skævheden/lunken lokal og ældre sætning, formentlig som følge af komprimering af jorden efter opførelsen af bygningen. Både konsulenten og kundens håndværker er enig om, at der ikke vil ske yderligere udvikling. Der er ingen revner i sokkel eller facade, ligesom der heller ikke er nogen indikationer på, at regnvandsbrønden (på den anden side af hjørne) skulle være utæt.

Konsulentens vurderer som det ligeledes er oplyst til klager i forbindelse med sagsbehandlingen, at skævheden i gulvet kan rettes op ved brug af gulvjacks, hvilket ifølge konsulenten vil beløbe sig til et sted mellem 7.500-10.000 kr. inkl. moms.

Klager forventer derimod dækning under ejerskifteforsikringen til nyt trægulv i stuen i henhold til fremsendt tilbud på 78.000 kr. fra ....

Den byggesagkyndige har i forbindelse med huseftersynet anmærket i pkt. 7.1, at "Gulve er med mindre skævheder og trægulve knirker en anelse ved belastning. Note: Forholdet har ikke indflydelse på gulvets funktion."

Herudover fremgår det tillige af købsaftalens s. 6, bl.a. at køber er blevet opfordret til at gennemgå ejendommen evt. med håndværker og at køber specielt er gjort bekendt med at gulvene ikke er i vatter.

Der er givet kontant nedslag på 98.000 kr. som følge af ejendommens stand samt anmærkninger i tilstands- og elinstallationsrapport.

I forbindelse med indbringelsen for Ankenævnet har klager fremlagt foto, hvor der står større bogreol i det pågældende område.

Selskabet medgiver på den baggrund, at klager har haft svært ved erkende den pågældende skævhed inden overtagelsestidspunktet, men finder fortsat ikke grundlag for at kunne tilbyde mere end en partiel opretning som skitseret af konsulenten ved brug af gulvjacks, hvilken reparation ses at være i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.

Det findes således, efter selskabets opfattelse, fortsat berettiget at afvise klagers krav om dækning af udgifter til udførelse af 45 m<sup>2</sup> nyt trægulv i stuen."

Klageren har i brev af 17/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har den 8. januar 2021 modtaget Dansk Boligforsikring A/S (DB) bemærkninger af 22. december 2020 og har følgende konkrete betragtninger til skrivelsen.

Når vi læser skrivelsen fra DB, har vi den opfattelse, at DB nu tilbyder at dække opretning af stuegulvet ved hjælp af gulvjacks jf. skrivelsens punkt 2 afsnit 11.

Såfremt at Ankenævnet vurderer, at ovenstående tilbud fra DB er en gangbar og langsigtet løsning jf. forsikringsbetingelserne og at vi som forsikringstagere således er retmæssigt dækket i forhold til skadens omfang, foreslår vi følgende løsninger i prioriteret rækkefølge:

1. Der indhentes uafhængig vurdering af skadens omfang, der konkluderer hvilken løsning, der tilfredsstillende udbedrer skaden.

- forsikringstagers krav om erstatning – etablering af nyt gulv
- DB nye tilbud om at erstatning – opretning ved hjælp af gulvjacks

Hvis den uafhængige vurdering konkluderer, at forsikringstager indhentede tømrertilbud er gangbar, så tilbyder DB dækning af 78.000 kr.

Hvis den uafhængige vurdering konkluderer, at DB nye tilbud er en gangbar, så er det følgende dækning DB tilbyder:

2. Der indhentes uafhængigt tilbud på opretning af gulv ved hjælp af gulvjacks, på de steder af gulvet (som angivet i DB besigtigelsesrapport) i stuen, hvor det vurderes, at betonsætningen (årsagen) har medført at gulvene er væsentlig mere skæve end hvad man kan forvente af et hus fra 1972. Herunder,

- At det hul der er skåret i hjørnet af stuegulvet, for at identificere årsagen for skaden renoveres, således at det ikke umiddelbart fremstår synligt, at der har været åbnet.

- At gulvet i stuen får en slibning og efterbehandling, således det fremstår visuelt ens efter opretning med gulvjacks og genetablering i hjørnet.

Det uafhængige tilbud der skal indhentes, er for at kvalificere den prismæssige vurdering som DB konsulent beskriver i besigtigelsesrapporten. Det har vi som forsikringstagere ikke mulighed for at vurdere.

Såfremt at Ankenævnet vurderer, at ovenstående tilbud fra DB ikke er en gangbar og langsigtet løsning jf. forsikringsbetingelserne og at vi som forsikringstagere således ikke er retmæssigt dækket i forhold til skadens omfang, forventer vi at DB følger ankenævnets beslutning.

#### Konkrete betragtninger til skrivelsen af 22. december 2020

Det fremgår af skrivelsen punkt 1, at "Klager forventer dækning under ejerskifteforsikringen af udgifter til udskiftning af 45 m<sup>2</sup> trægulv i stue med 78.000 kr. inkl. moms."

Denne forventning er korrekt og er baseret på den tømrerfaglige vurdering vi har modtaget og som er bilagt klagen.

Idet at denne tømrerfaglige vurdering også forudsætter, at betondækket ikke vil sætte sig yderligere undrer vi os over forskelligheden af løsninger og pris, som vi er blevet rådgivet omkring og det af DB fremførte løsningsforslag omhandlende gulvopretning ved hjælp af gulvjacks. Vi anbefaler derfor, at der indhentes uafhængigt vurdering af skadens omfang og hvilken af hhv. DB eller forsikringstagers forslag om udbedring der er gangbar.

Det fremgår af skrivelsens punkt 2. afsnit 1, at "... er overtaget med gulvbelægning bestående af væg til væg tæppe ...". Dette er faktisk ikke korrekt, men kan muligvis godt fremstå således på fotodokumentationen. Retteligt lå der, under fremvisningerne, et større løst tæppe på trægulvet, der dog ikke var et væg til væg tæppe.

Det fremgår af skrivelsens punkt 2. afsnit 5, at "Konsulenten vurderer som det ligeledes er oplyst til klager i forbindelse med sagsbehandlingen, at skævheden i gulvet kan rettes op ved brug af gulv-jacks, hvilket ifølge konsulenten vil beløbe sig til et sted mellem 7.000-10.000 kr. inkl. moms."

Det er vores opfattelse, at DB ikke tidligere har tilbudt denne løsning som en mulighed for erstatning, men meget konsekvent har afvist at ville dække skaden og enhver form for indgåelse af dialog omkring forskellige muligheder for at dække skaden.

Det fremgår af skrivelsens punkt 2. afsnit 6, at "Klager forventer derimod dækning ..."

Vi opfatter DB anvendelse af begrebet "derimod" i forlængelse af, at der skulle have været tilbudt en alternativ dækning fra DB. Dette er ikke tilfældet, som også angivet i forrige bemærkning.

Vi har alene haft en faglig tømrervurdering på sagen for at lave et konkret tilbud på at udbrede skaden og således forholdt os til denne faglige rådgivning.

Det fremgår af skrivelsens punkt 2. afsnit 7, at "Herudover fremgår det [...] "gulve er med mindre skævheder og trægulve knirker en anelse ved belastning".

Det er en helt korrekt beskrivelse på vores resterende trægulve, men ses ikke at være relevant i denne sammenhæng, idet at det er vores opfattelse at disse bemærkninger fra tilstandsrapporter og købsaftale ikke relaterer sig til den specifikke anmeldte skade – der jo netop ikke har været mulig at besigtige, som også angivet i DB skrivelse punkt 2 afsnit 10 og 11, under udarbejdelsen af hhv. købsaftale og tilstandsrapporten.

Denne bemærkning er medtaget for at illustrere, at nedslaget på de 98.000 kr. ikke har haft nogen form for relation til gulvenes tilstand, på det tidspunkt hvor handlen blev indgået. Punkt 2 afsnit 9, anses derfor for ikke at være relevant i denne sag.

Det fremgår af skrivelsens punkt 2. afsnit 10 at "I forbindelse med indbringelsen for Ankenævnet har klager fremlagt foto, hvor der står større bogreol i det pågældende område."

Det er korrekt, at fotodokumentation først er fremlagt i forbindelse med indbringelsen for ankenævnet. Det skal dog her bemærkes, at ved:

1. besigtigelsen af DB konsulent den 18. juni 2020,
2. ved første afslag fra DB på anmeldelse af skaden, og
3. ved DB afslag på klagen fremsendt til DB,

orienterer forsikringstager DB mundtligt, at det først var ved overtagelse af huset, at vi kunne se skaden, fordi der under fremvisningerne stod et reolsystem der visuelt dækkede for skaden. Denne mundtlige orientering har ikke tidligere fået DB til at ville ændre på deres afgørelse, hvor de af to omgange skriftligt afslår at dække skaden".

Selskabet har i brev af 5/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det er selskabets opfattelse, at opretning af gulvet som foreslået af konsulent er en velkendt løsning, der vil være fuldt egnet til at reparere/genoprette den pågældende skævhed.

En total udskiftning af gulvbelægningen på de 45 m<sup>2</sup> vil selvsagt også udbedre skævheden, men det er fortsat selskabets opfattelse at dette går ud over, hvad der vil være nødvendigt for udbedring af den pågældende skævhed iht. betingelsernes pkt. 5.2.

Det pågældende hul der er skåret i gulvet i hjørnet, er ikke udført af selskabet, men derimod foretaget forud for selskabets besøg på ejendommen. Selskabet finder således ikke at kunne indestå for, at det er muligt at foretage en reparation/reetablering, som ikke i et eller andet omfang vil være synlig.

Ejendommen er desuden overtaget med gulvbelægning bestående af væg til væg tæppe, og det for sagen omhandlende parketgulv fra opførelsen i (1972) som underlag.

Selskabet mener ikke det opfylder skadebegrebet, eller klager i øvrigt kunne have en berettiget forventning om, at det oprindelige trægulv under væg til væg tæppet ville fremstå uden alderssvarende slid og brugsspor på overtagelsestidspunktet.

Klager er velkommen til at iværksætte reparation med partiel opretning, som beskrevet og inden for konsulentens estimat, alternativt fremsende tilbud, såfremt arbejdet mod forventning skulle overstige konsulentens estimat.

Såfremt klager omvendt ønsker at fastholde sit krav om udskiftning af de 45 m<sup>2</sup> gulv, er det selskabets opfattelse at behandlingen kan fortsætte med Nævnets afgørelse i sagen."

Til dette har klageren fremsendt brev af 14/2 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Forsikringstager har ikke grundlag for at forholde sig til, hvorvidt opretning af gulv, som angivet af Dansk Boligforsikrings A/S (DB) konsulent, "er en velkendt løsning, der vil være fuldt ud egnet til at reparere/genoprette den pågældende skævhed", når årsagen til skaden er at sætningsskader på betondækket under trægulvet har sat sig væsentligt. Den faglige vurdering vi tidligere har fået, vurderer at betondækket har sat sig 30-40 mm og der skal derfor laves ny opklodsning. Det er ligeledes den faglige vurdering, at det ikke er muligt at genanvende det eksisterende gulv.

Skulle ankenævnet finde, at ovenstående metode fremsendt af DB, er den retmæssige mest rigtige metode i forhold til skadens omfang, beder forsikringstager endvidere ankenævnet forholde sig, hvorvidt de huller som x antal gulvjacks efterlader i trægulvet vil være en væsentligt visuel forringelse af et ellers velholdt trægulv, og dermed skal omfattes af udbedringen af skaden.

Et trægulv, der under fremvisningerne i forbindelse med salget, ikke var dækket af et væg til væg tæppe. Vi har for god ordens skyld indsat yderligere fotodokumentation fra salgsopstillingen herunder.

Vi har ligeledes en opfattelse af at DB ikke har forholdt sig til vores bemærkning i sidste skrivelse vedrørende samme forhold.

Den generelle visuelle stand af trægulvet har derfor været mulig for hhv. os som købere ved hushandlen og i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Hverken vi som købere eller tilstandsrapporten har haft grundlag for bemærkninger til den generelle visuelle stand af trægulvene i huset.

Derfor er vi som forsikringstagere bekymret for at DB foreslåede løsning vil resultere i, at vi bagefter står med et væsentligt forringet trægulv og underliggende konstruktion i forhold til forventet standard og visuelle udtryk på købstidspunktet.

Inspektionshullet i hjørnet er etableret af professionelle håndværkere for at identificere årsagen til skaden. Da skaden nu er erkendt, forventer vi som forsikringstagere, at hullet ligeledes er en del af udbedringen.

## Opsummering

- Vi ønsker ikke at igangsætte reparation af trægulv med gulvjacks, førend at ankenævnet har forholdt sig til om denne løsning er den retmæssige dækkende metode i forhold til skadens omfang.
- Skulle ankenævnet vurdere, at den af DB foreslåede metode er retmæssig korrekt og dækkende, forventer vi følgende:
  - Inden igangsættelse vurderes det af uafhængig part, hvorvidt det skønnede beløb til reparation, er holdbar.

- At det visuelle udtryk på trægulvet ikke forringes væsentligt af monteringshuller fra gulvjacks og udbedring af inspektionshullet. Kan måske håndteres ved en komplet slibning og efterbehandling, men vi afventer en faglig vurdering af dette.
- Der har ikke været et væg til væg tæppe placeret på gulvet, som angivet flere gange af DB."

Hertil har selskabet i brev/mail af 4/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis bemærkes det, at det findes centralt lige at holde fast i, at trægulvene er de oprindelige fra 1972, som derfor også er anmærket i tilstandsrapporten (som en mindre alvorlig skade) at der generelt er konstateret mindre skævheder og knirken jf. pkt. 7.1.

Den for sagen omhandlende skævhed, som selskabet har anerkendt går ud over ovennævnte anmærkning i tilstandsrapporten, er begrænset til et mindre område lokalt i stuens nordvestlige hjørne (der henvises i den forbindelse nærmere til konsulentens beskrivelse i bilag D).

Det er naturligvis klart, at hvis man ønsker en fuldstændig udskiftning af gulvet, sådan som klager har fremsat krav om overfor selskabet, så vil det ikke kunne svare sig at genbruge det oprindelige gulv. Dette hænger sammen med, at den tid der medgår til forsigtig optagning, mærkning og deponering vil overstige prisen for indkøb af nyt gulv.

Selskabet er dog fortsat af den klare opfattelse, at det ikke vil være nødvendigt med en fuldstændig udskiftning af gulvet for udbedring af den af selskabet anerkendte lokale skævhed.

Typisk vil man ved benyttelse af gulvjack anvende træpropper, de få steder hvor gulvjacks bliver etableret, hvilket efter selskabets opfattelse ikke vil gå ud over tålegrænsen. Samtidig skal det ligeledes pointeres, at der desuden ses at være enighed med klagers egen håndværker om, at forholdet ikke vil udvikle sig yderligere.

Efter fornyet gennemgang af klagers fremsendte foto "bilag billede dokumentation" af 9. november 2020, godt kan se der som tidligere anført ikke tale om væg-til-væg tæppe, om end tæppet ses at dække en meget stor andel af gulvet, herunder det nordvestlige hjørne af stuen sagen omhandler.

Dette ændrer dog ikke på selskabets pointe om, at et sådant 48 år gammelt gulv som sagt må forventes at have alderssvarende slid og brugsspor, hvilket ikke adskiller sig fra andre tilsvarende trægulve af samme alder og dermed ikke opfylder skadebegrebet.

Såfremt klager måtte ønske det, vil selskabet naturligvis også gerne være behjælpelig med at tage kontakt til en lokal håndværker, som vil kunne udføre den anviste udbedring med gulv-jacks.

Hvis klager omvendt ønsker at opretholde sit krav om udskiftning af hele gulvet, er det fortsat selskabets opfattelse, at sagen bør fortsætte med Nævnets stillingtagen til dette krav."

Heroverfor har klageren i brev af 11/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"I afsnit 6 angiver forsikringsselskabet følgende "... de få steder hvor gulvjacks bliver etableret .." Vi har for nyligt haft vores lokale tømrer i huset til at komme med en vurdering af, hvor mange gulv-jacks han mener der skal anvendes for at rette gulvet op.

Tømrerens vurdering, som vi anerkender kan være en subjektiv og uofficiel vurdering, hvorfor vi fortsat anbefaler at der kommer en uvildig part på til at vurdere omfanget, er følgende:

- Der skal umiddelbart anvendes ca. 20 gulvjacks på ca. 9m<sup>2</sup> i det nordvestlige hjørne af stuen og
- ca.10 gulvjacks på ca. 3m<sup>2</sup> bag ved sofaen.

Totalt ca. 30 gulvjacks og efterfølgende træpropper på et ellers synligt pænt trægulv.

Antallet af gulvjacks understreger efter vores opfattelse skadens omgang og vil også efter vores opfattelse forringe det visuelle niveau af det eksisterende gulv væsentligt.

Vi vurderer derfor stadigvæk, at den af selskabet foreslåede løsning går væsentligt ud over det vi synes er tålegrænsen og er stadig meget i tvivl om selskabets foreslåede løsningsmetode er den retmæssige korrekte.

Skævheden bag sofaen er ligeledes beskrevet i Selskabets konsulents beskrivelse og fotodokumenteret med billede 8 og 9 i selskabets fremsendte bilag D af 08 januar 2021.

Beskrivelsen angiver at gulvet gynger 8 mm. Dette er ikke korrekt, gulvet gynger op til +30 mm. Ca. samme skævhed som i det nordvestlige hjørne. (Se billeder nedenfor taget 8 marts 2021 af forholdet). Dette er årsagen til at tømreren vurderer, at der i dette område også skal bruges gulvjacks som angivet i ovenstående."

I klagerens brev af 15/4 2021 til nævnet er bl.a. anført:

"Vi har den 15. april 2021 modtaget Dansk Boligforsikring A/S (DB) notat af 14. april 2021 og har følgende konkrete betragtninger til notatet.

I afsnit 4 og 5 er det vores opfattelse at DB konkluderer i notatet, at der alene er tale om et forhold i det nordvestlige hjørne og at forholdet bag sofaen ikke betragtes som en del af skaden.

Vi læser ud af notatet, at årsagen hertil, er baseret på en tidligere måling af DB konsulent, svarende til 6-8 mm. " Bag sofaen har jeg som tidligere oplyst målt fjedring ved betrædning på 6-8 mm (Bilag D – fotos nr. 8-9). Dette mener jeg ikke går ud over, hvad man må forvente gulvets alder og anmærkningen i tilstandsrapporten taget i betragtning"

Vi, som forsikringstagere, har ved sidste fremsendte skrivelse, fotodokumenteret en fjedring, i området bag sofaen svarende til over 35 mm. Det mener vi går væsentligt ud over, hvad man må forvente gulvets alder og anmærkningen i tilstandsrapporten taget i betragtning.

...

Enten er gulvet bag ved sofaen skredet yderligere siden konsulenten har været på besøg (under 1 år siden) eller så er forholdet ikke undersøgt korrekt i forbindelse med konsulentens besøg.

I afsnit 6 stilles der spørgsmål til, hvorledes at vores lokale tømrer kommer frem arealet for opretning. "Jeg kan ikke rigtig blive klar over, hvordan man når frem til opretning af 9 m<sup>2</sup> gulv ved

hjørnet (det svarer til 3 x 3 meter). Lunken strækker sig rigtig nok over 3 meter langs væggen med tv'et, men jeg mener ikke der skal monteres gulvjacks tre meter ud i rummet."

Jeg har derfor udarbejdet følgende princip skitse, på baggrund af samtalen med vores tømrer og deres anbefalinger om placering, både ved hjørnet og bagved sofaen. [billede]

Ovenstående røde markeringer svarer nogenlunde til ca. 60 cm imellem hver enkelt gulvjack. Hvad der fagligt ligger til grund for antallet, skal jeg som forsikringstager ikke klogt i, men kan alene konkludere, at der åbenbart er forskellige fagprofessionelle opfattelser omkring antal og placering af gulvjacks i forbindelse med udbedring af skaden.

Igen skal det være vores anbefaling, og som også er gengivet i flere af vores skrivelser, at få en objektiv 3 parts vurdering på omfanget af skaden og retsmæssige mest korrekte udbedring af skaden.

...

Note til skrivelse fra forsikringstager 20210415:

Det er stadig vores opfattelse, at skulle sagen ende med etablering af gulvjacks og det af vores tømrer vurderede antal og placering, så mener vi, at vi står med et visuelt væsentligt ringere gulv, end det vi købte i forbindelse med huskøbet.

Det beder vi DB og i sidste ende ankenævnet, at tage i betragtning."

Selskabet har i brev af 11/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan i den forbindelse forstå, at klager nu finder anledning til at så tvivl omkring rigtigheden af konsulents besigtigelse, som vi bemærker klager i øvrigt selv deltog i tilbage i juni 2020.

Selskabet kan naturligvis ikke udtale sig om de målinger klager efterfølgende selv har foretaget, men skal blot bemærke, at konsulenten foretog opmåling med laserudstyr, hvilket også fremgår af bilag D, særligt foto 8-9.

For så vidt angår skævheden ved det nordvestlige hjørne, har klager udført en skitse med rød markering. Som det fremgår af konsulentens notat omkring gulvjacks, så giver det sig selv at jo større gulvareal man påtænker at oprette, jo flere gulvjacks vil der skulle bruges.

Selskabet kan fortsat ikke se, hvorfor klager mener lunken/skævheden nødvendiggør opretning 3 meter ud i rummet (svarende til 4 strøer). Som det fremgår af vedhæftede foto, findes skævheden/lunken lokalt langs væg til venstre for tv'et, hvorimod der tilsvarende ikke ses nogen nævneværdig skævhed på modsatte væg under bogreolen.

Det står klager frit for at få foretaget gennemgang af andre end Dansk Boligforsikring, men på det foreliggende finder selskabet ikke grundlag for at skulle rekvirere dette.

Herudover må selskabet fastholde det anførte i tidligere indlæg i sin helhed, hvor der i den forbindelse særligt henvises til selskabets bemærkninger af 4. marts 2021."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget købsaftale, tilstandsrapport, notater om selskabets besigtigelser, korrespondance mellem klageren og selskabet og forsikringsbetingelser. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af købsaftale af 1/8 2019 fremgår bl.a.:

**Ældre ejendom:**

Da ejendommen er af ældre dato, er køber af home blevet opfordret til at gennemgå/efterse ejendommen grundigt, evt. med håndværker. Køber er specielt gjort bekendt med og accepterer, at det er sædvanligt i gamle ejendomme, at gulvene ikke er i vatter.

Af tilstandsrapport af 12/4 2019 fremgår bl.a.:

**"2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?"**

A: Gulve under væg til væg-tæpper i værelser er ikke besigtiget.

...

**7. Gulvkonstruktion og gulve**

**7.1 Gulvkonstruktioner K1**

Gulve er med mindre skævheder og trægulve knirker en anelse ved belastning.

Note: Forholdet har ikke indflydelse på gulvets funktion."

Af selskabets notat om besigtigelse af 8/7 2020 fremgår bl.a.:

**"Konstruktion/opbygning:**

Junkers massivt parketgulv på strøer på betondæk (terrændæk)

**Beskrivelse:**

Inde: se: udklip.kloakplan.PNG

Der anvises hjørne af gulv i stue, der ved overtagelsen har været belagt med væg til væg tæppe, FT oplyser endvidere der tidligere har stået en reol, hvor der ses en lunke i gulv langs væggen på op til 3 cm over ca. 3 meter. Foto 2-3

Tømrer har skåret hul i gulvet og her ses, at det er som om betondækket lokalt har sat sig. Foto 4-5.

Det er gulvet som lokalt har skævhed ifølge laser måling. Foto 6-8

Der er ingen tegn på fugt o.l.

Hvor plante står bag sofa fjedre gulvet ved betrædning med op til 6-8 mm

**Ude:**

På sokkel og facade ses ingen revner eller tegn på sætning, lige på hushjørne er en betonbrønd til tagvand.

Brønd ser intakt ud. Foto 10-15

**Konklusion:**

Ejendommen er 48 år gammel og skævheden i gulvet ved hjørnet vurderes at skyldes en ældre sætning, evt. fordi sand/underlaget ikke har været komprimeret helt.

# Ankenævnet for Forsikring

11.

96013

Jeg vurderer at sætning er i ro, der er heller ikke tegn på utætte rør o.l., som skulle underminere terrændækket.

## **Beskrivelse af udbedring:**

Jeg vurderer gulv kan rettes op og stabiliseres med gulvjack gulvskrue, huller afsluttes med træpropper. Anslået pris kr. 6-8.000,00 ekskl. moms

## **Anmærkninger i tilstandsrapport:**

7.1 Gulvkonstruktioner K1 Gulve er med mindre skævheder og trægulve knirker en anelse ved belastning.

Note: Forholdet har ikke indflydelse på gulvets funktion"

Af selskabets notat om besigtigelse af 14/4 2021 fremgår bl.a.:

"Der findes flere forskellige producenter af gulvjacks f.eks. Rivald, NTK, Expandet etc., som alle beskriver, at der er tale om en skrue til opretning af alle typer skæve og knirkende trægulve på strøer. Der afsluttes med træprop, der fås i mange forskellige træsorter.

Det er klart at jo større gulvareal man vil oprette, jo flere gulvjacks vil der selvfølgelig skulle bruges.

Gulvet er det oprindelige (48 år) og med en generel anmærkning om mindre skævheder og knirken, derfor går mit udbedringsforslag heller ikke ud på en fuldstændig opretning af stuegulvet.

Det der vil være tale om er en lokal opretning/stabilisering i det nordvestlige hjørne (se foto ovenfor), hvor der er tale om en lunke på op til 3 cm over ca. 3 meter langs med væggen hvor tv'et hænger.

Bag sofaen har jeg som tidligere oplyst målt fjedring ved betrædning på 6-8 mm (Bilag D – fotos nr. 8-9). Dette mener jeg ikke går ud over, hvad man må forvente gulvets alder og anmærkningen i tilstandsrapporten taget i betragtning.

Jeg kan ikke rigtig blive klar over, hvordan man når frem til opretning af 9 m2 gulv ved hjørnet (det svarer til 3 x 3 meter). Lunken strækker sig rigtig nok over 3 meter langs væggen med tv'et, men jeg mener ikke der skal monteres gulvjacks tre meter ud i rummet.

Under alle omstændigheder ligger fremgangsmåden for anvendelse af gulvjacks temmelig fast. Man skal som det f.eks. også fremgår af vedhæftede vejledning montere dem gennem strøerne, der ligger med en afstand på 60 cm, og her vil det ikke være besværligt at identificere strøerne, da gulvet ses at være sømmet (Bilag D foto 4 og 7). Hver gulvjack har en høj bæreevne, derfor er den indbyrdes afstand faktisk også ret stor, hvor man typisk montere gulvjacks med en indbyrdes afstand på ca. 50-60 cm."

Af selskabets mail af 6/10 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået din klage omkring skævheden i stuegulvet. Forsikringen må fastholde, at der ikke kan tilbydes dækning. Nedenfor følger en nærmere uddybning af begrundelsen herfor.

Det fremgår desuden af sagens materiale, at I har indhentet tilbud på nyt trægulv i stuen, lydende på 78.000 kr. fra ...

Der er ikke uenighed om, at stuegulvet har lokale skævheder og er eftergivent, hvilket ses at være mest utalt ved hjørnet mod nordvest.

Ifølge konsulenten er der ingen revner i sokkel eller facade, ligesom der heller ikke er nogen indikationer på, at regnvandsbrønden (på den anden side af hjørne) skulle være utæt.

Konsulentens vurderer at skævheden i gulvet kan rettes op ved brug af gulvjacks, hvilket vil beløbe sig til et sted mellem 7.500-10.000 kr.

Foruden den byggesagkyndiges anmærkning i tilstandsrapporten omkring skævheder i gulvene, fremgår det tillige af købsaftalens s. 6, bl.a. at I er blevet gjort særligt opmærksom på skævhederne i gulvene, ligesom sælger har opfordret til grundig gennemgang evt. med håndværkere:

**Ældre ejendom:**

Da ejendommen er af ældre dato, er køber af home blevet opfordret til at gennemgå/efterse ejendommen grundigt, evt. med håndværker. Køber er specielt gjort bekendt med og accepterer, at det er sædvanligt i gamle ejendomme, at gulvene ikke er i vatter.

Forsikringen må således fastholde, at der ikke kan tilbyde dækning, til udskiftning eller opretning af gulvet."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.19 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, deformation, 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.

...

**Forsikringen dækker ikke:**

**4.1**

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

**4.4**

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

**5. Erstatningsberegning**

...

## 5.2

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

### **Nævnet udtaler:**

Den 1/11 2019 overtog klageren den forsikrede ejendom, der er fra 1972, og anmeldte den 26/6 2020, at stuegulvet var sunket 3 cm. i den ene ende over en strækning på under 2 m. Klageren ønsker dækning for opretning af betondæk og montering af nyt Junkers massivt parketgulv i henhold til tilbud på 78.000 kr. incl. moms. Klageren har anført, at området med skævt gulv er så skævt, at det ikke er muligt at placere møbler, med mindre disse opløses væsentligt. Dette har været skjult af bogreoler under fremvisninger af huset og antageligt også under udarbejdelsen af tilstandsrapporten, hvorfor det ikke har været muligt at erkende forholdet før indflytningsdatoen.

Selskabets har under sagens behandling tilbudt at dække en reparation af gulvet med en partiel opretning, der kan udføres for 6-8.000 kr. ex. moms. Selskabet har anført, at det i tilstandsrapporten er noteret, at "gulve er med mindre skævheder", og at det af købsaftalens fremgår, at køber er opfordret til at gennemgå ejendommen evt. med håndværker, og at klageren specielt er gjort opmærksom på, at gulvene ikke er i vater. Selskabet har anført, at et 48 år gammelt gulv må forventes at have alderssvarende slid og brugsspor, hvilket ikke adskiller sig fra andre tilsvarende trægulve af samme alder, hvorfor skadebegrebet ikke er opfyldt.

Hertil har klageren anført, at det er beskrevet i tilstandsrapporten, at der er mindre skævheder på gulve, men at skævhed af stuegulvet ikke har været med i betragtningen ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, da området ikke har været synligt tilgængeligt under fremvisningerne på grund af væg-til-væg tæppe og bogreoler. De aktuelle skader ikke kan betegnes som "mindre skævheder".

Af tilstandsrapport fremgår det, at "2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? A: Gulve under væg til væg-tæpper i værelser er ikke besigtiget... Punkt 7.1 "Gulvkonstruktioner K1. Gulve er med mindre skævheder og trægulve knirker en anelse ved belastning. Note: Forholdet har ikke indflydelse på gulvets funktion."

Af købsaftale fremgår det, at "Eldre ejendom ... Køber er specielt gjort bekendt med og accepterer, at det er sædvanligt i gamle ejendomme, at gulve ikke er i vater".

Nævnet bemærker, 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 skævheden af stuegulvet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.1.

Nævnet har blandt lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt. 7.1 fremgår, at gulvene har fået en K1-anmærkning om "mindre skævheder", men at de faktiske forhold viser en hældning på 3 cm over 2 meter, hvilket må anses for en skade omfattet af ejerskifteforsikringen, idet forholdet må anses for at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og idet en sådan hældning i betydelig grad nedsætter brugbarheden af lokalet. Nævnet bemærker, at klageren har oplyst, at gulvet er så skævt, at det ikke er muligt at placere møbler, med mindre disse opklodses væsentligt.

Det forhold – at det af tilstandsrapporten fremgår, at "gulve under væg-til-væg-tæpper ikke er besigtiget" – kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet – efter sagens indbringelse for nævnet – har tilbudt at dække en reparation af gulvet med genopretning og stabilisering ved anvendelse af gulvjack gulvskruer og huller afsluttet med træpropper til en pris på 6-8.000 ex. moms, eller alternativt at klageren fremsender tilbud til godkendelse hos selskabet, såfremt arbejdet overstiger dette tilsagn.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en sådan opretning af gulvet ses at være en velkendt løsning, der kan være egnet til at reparere/genoprette den pågældende skævhed. Nævnet har

# Ankenævnet for Forsikring

15.

96013

også lagt vægt på, at en sådan reparation har hjemmel i forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, hvorfor selskabet ikke kan pålægges at foretage en total udskiftning af gulvbelægningen på de 45 m<sup>2</sup>.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Peter Thønnings