

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. januar 2024 blev i sag nr. 100159:

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 26/7 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har overtaget ejendom d. 1. november 2022, og anmelder d. 15. april 2023 borebilleangreb og fugt i gulvet af et værelse i stueetage på ca. 18 kvm., et værelse som totalt er overset i tilstandsrapporten. Skaden konstateres ved optagning af tæpper, linoliumplader og endelig et par gulvbrædder. Disse ligger på nogle tykke bjælker, der er opklodset på 3-4 mursten. Der er en grim fugtlugt, efter at vi tager tæpper og plader af gulvet. Hele undergulvet er ormangrebet, fodlister og gulvplanker ligeså. Selv dørtærsklen ind til rummet totalt pulveriseret ses det, efter at armeringen med kobber og linolium er taget af.

Der ligger store mængder borebillestøv, når man optager brædder, se billede. Der er et enkelt udluftningsgitter i soklen ind til ludtrummet under gulvet, på størrelse med enden af en mursten. Tidligere ejer har haft disse gitre i soklen udfyldt med isoleringsmateriale på ydersiden af hullet. Da vores egen husforsikringsmand var ude og besigtige huset oplyste han os, at vi straks skulle fjerne disse tildækninger af udluftningshullerne i soklen, hvilket vi gjorde.

DB postulerer uden dokumentation, at gulvet blot skal have en ormebehandling, og at det koster under 5000 (selvriskoen). Det er ikke rigtigt, vores tømrer vurderer, at hvis det overhovedet skulle gøres, skal hele gulvet op og der skal lægges et nyt, se tømrers tilbud.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at Dansk Boligforsikring skal dække omkostninger til etablering af et nyt gulv (tømrers tilbud) efter policens betingelser, idet vi mener der er tale om en skade "der nedsætter bygnin-

Ankenævnet for Forsikring

2.

100159

gens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand", jf. policens pkt. 3.1."

Selskabet har i brev af 31/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugt og angreb af borebiller i gulvet på et værelse, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager selv havde planlagt at udskifte gulvet, og at borebillebehandling af bjælkerne kan udføres for under 5.000 kr.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. november 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-22-04116-0174 udarbejdet den 18. august 2022.

Police er fremlagt af klager. Tilstandsrapport fremlægges som bilag A.

Den 15. april 2023 anmelder klager, at trægulvet og de underliggende bjælker på et værelse er ramt af ormeangreb. Forholdet opdages, fordi klager har planer om at fjerne alle gulvbrædder og isolere under gulvene. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 1. maj 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 20. juni 2023 afviser DBF dækning.

Klager sender den 29. juni 2023 en indsigelse til DBF, som beklageligvis ikke besvares. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostninger til etablering af et nyt gulv iht. det af klager fremlagte tilbud på 25.000 kr. Tilbuddet dækker over en udskiftning af gulvet og en sprøjtning af bærende bjælker med protox svamp.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2022 var forhold ved gulvkonstruktionen på værelset, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1938. Nærværende sag omhandler gulvet på det ene værelse. Gulvet er opbygget med gulvbrædder på bærende bjælker med ventileret hulrum under.

Ved DBF's besigtigelse oplyser klager, at han er gået i gang med at renovere værelset, og at han i den forbindelse har fjernet et vinyl/linoleumsgulv. Konsulenten vurderer, at dette har medført

fugt i gulvet. Ved besigtigelsen kan der den øverste gulvbelægning fjernet, og der kan ikke måles fugt i gulvbrædder eller bjælker.

Konsulenten konstaterer nedbrud/borebilleangreb i ca. 15 lbm bjælke men vurderer ikke, at der er risiko for konstruktionssvigt.

Arbejder, som er omfattet af klagers planlagte renovering, kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen. Da klager oplyser i skadeanmeldelsen, at planen er at fjerne hele gulvet på værelset, vil udskiftning af gulvene aldrig være omfattet af en eventuel dækning.

Tilbage står herefter ormebehandlingen, jf. klagers tilbud. Det må lægges til grund, at prisen for sprøjtning med protox svamp udgør en mindre del af det samlede tilbud på 25.000 kr., og at udgiften ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., hvorfor det ikke er dækningsberettigende iht. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne.

Hvis klager mener, at udgiften til ormebehandlingen alene overstiger 5.000 kr., må han fremlægge dokumentation herfor.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2022 var forhold ved gulvkonstruktionen på værelset, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der i øvrigt ses bort fra klagers planlagte renovering.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 19/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. jeg har ikke planlagt at udskifte gulvet, jeg har planlagt at tage gulvet op, isolere og lægge samme gulv ned igen. men det giver ingen mening, når tømreren siger at det ikke er smart arbejde videre med så ormædt et gulv, undergulv, dørtrin og fodpaneler. Jeg havde de planer, men det har jeg ikke mere, da tømreren anbefaler en anden løsning.

2. Det anføres af indklagede: 'Ved DBF's besigtigelse oplyser klager, at han er gået i gang med at renovere værelset, og at han i den forbindelse har fjernet et vinyl/linoleumsgulv. Konsulenten vurderer, at dette har medført fugt i gulvet'. Det er ikke korrekt, hvordan skulle det medføre fugt? Gulvet er voldsomt fugttramt, fordi tidligere ejer har stoppet ventilationen i soklen til med isolering, hvorfor fugt ikke har kunne forlade hulrummet i mange år. Ejerskifteforsikringen er netop til for at sikre huskøber mod tidligere ejers skjulte ødelæggelser af ejendom, når disse ødelæggelser ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

3. Der er godt nok ikke konstruktionssvigt i en 25 cm tyk bjælke, men det er heller ikke fornuftigt at gøre noget ved gulvet, uden at tage plankerne op og give en ormebehandling, og lægge gulvet på igen, denne operation koster jf. min tømrer 20000 plus moms.

4. Det er urimeligt at mine eventuelle ufærdige planer for hvad jeg eventuelt vil gøre, skal forhindre indklagede i at dække mine berettigede forventninger om at de ting på huset, der ikke lever op til rimelig standard, kan dækkes af forsikring. Jeg tog et par gulvbrædder op, da der lugtede fælt af fugt for i første omgang at undersøge gulvet. Vi har taget masser af beslutninger om tirs-

dagen under renoveringen af huset, beslutninger som så er blevet ændret radikalt om torsdagen og igen om lørdagen.

Jeg har ikke mere til sagen."

Selskabet har i brev af 24/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"De gamle gulvbrædder er sømmede fast, og det er ikke muligt at genbruge disse, hvis man brækker dem op. Det må på baggrund af oplysningerne i klagers skadeanmeldelse fastholdes, at en udskiftning af gulvet må anses for at være en del af klagers planlagte arbejde, hvorfor DBF alene dækker merudgifterne til ormebehandling af bjælkerne, såfremt det kan dokumenteres, at udgiften hertil overstiger 5.000 kr."

Til dette har klageren fremsendt mail af 25/10 2023, hvori det bl.a. er anført:

"inden jeg gik i gang med at tage brædder op, havde min tømrer fortalt mig at det kunne man godt, i det det kun ville være de første par brædder man ville komme til at ødelægge. Resten kan man godt lirke op, sagde tømreren til mig. Og det ville jeg have overladt til tømreren, da det kræver en tømrers værktøj og snilde. En tømrer kan så mange ting, som en advokat ikke helt forstår sig på. Det er dokumenteret, at en ormebehandling koster 20000 plus moms, se tømrers overslag."

Hertil har selskabet i brev af 10/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal for god ordens skyld præciseres, at alle byggetekniske vurderinger foretages af en eller flere af DBF's besigtigelseskonsulenter med relevante håndværksmæssige baggrunde.

Undertegnede har forelagt billederne af klagers gulv for en tømreruddannet besigtigelseskonsulent, som oplyser, at det med stor sandsynlighed ikke er muligt at optage gulvbrædderne med henblik på genmontering, og at det under alle omstændigheder ikke vil være rentabelt i forhold til nyanskaffelse af brædder. Mail fra konsulenten fremlægges som bilag D."

Af klagerens anmeldelse af 15/4 2023 fremgår bl.a.:

"2. Oplysninger om skaden

Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

Ved at halvanden brædde i gulvet blev optaget. Dette i forbindelse med at planen var at tage alle gulvbrædder op og isolere nedenunder, hvor der er 40 cm ned til cementflade. Værelset er blevet overset af sagkyndige i tilstandsrapporten, hvor det ikke er nævnt. Det er heller ikke undtaget.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Trægulvet i det 16 kvm store værelse viser sig at være ormangrebet og fugtramt. Brædderne hviler på nogle tykke bjælker, som er klodset op på 5 mursten. Bjælkerne er hårdt ramt af orm. Tømreren har sagt, at det ikke er noget der kan arbejdes videre med. Derfor foreslår han at alt træ (bjælker og brædder) fjernes og at der laves terrændæk, med flamingo og et lag flydecement, og derefter laves klikgulv.. Generelt viste brædderne sig også at være voldsomt medtagede på overfladen, da der nede under væg til væg tæpper var banket et lag linolium fadt i gulvet med mange

Ankenævnet for Forsikring

5.

100159

søm. Nede under er der som nævnt 40 cm ned til cementflade, dette hulrum er udluftet ned 2 riste i soklen ud til fri luft. Men det har altså ikke forhindrede de fugtige forhold."

Af besigtigelsesnotat af 1/5 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

FT opdager ved renovering af værelse i stueplan at flere brædder er mørnet. Der er ligeledes flere steder hvor der er synlige tegn på fugt.

Konklusion

Vurdering af skadesårsag:

Årsagen til skaden, vurderes at være billeangreb og uhensigtsmæssig afblænding af den forhen-værende konstruktion i gulvet.

Ved besigtigelsen konstateres det at gulvkonstruktionen på opførelsestidspunktet er udført med ventileret hulrum under bærende bjælker og med forskriftsmæssige ventilationsåbninger – 2 stk. Opstigende fugt fra jorden – har ophobes sig gulvkonstruktionen pga. der tidligere har været udlagt vinyls-/linoleum på gulvkonstruktionen. Der har derfor ikke været tilstrækkelig ventilation og dette har medført at fugt ikke har kunne bortventilering gennem ventilationsspalter soklen, hvilket har med medført gode betingelser for billerne, som har angrebet gulvbrædder og bjælker

Gulvkonstruktionen var ikke opfugtet på besigtigelsestidspunktet og der kunne ikke måles fugt/nedbrydning i værelset, fordi bygningsejer, var i gang med at renovere værelset.

De anmeldte konstruktionsopbygninger er udført efter gældende regler fra 1938, som er opførelsestidspunktet på ejendommen. Der var ikke risiko for konstruktionsvigt.

Vurdering af skadesomfang:

Ved besigtigelsen konstateres råd/billeangreb i 15 lbm bjælker og 6 m2 gulvbrædder, hvorfor der ikke vurderes værende risiko for konstruktionsvigt.

Hvornår er skaden opstået:

Det vurderes at skaden er opstået efter overtagelsen, idet FT først opdager det ved renovering af værelset."

Af mail fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Jeg konkluderer ikke at det er muligt at optaget gulvet med henblik på en mulig genmontering. Erfaringsmæssigt (og i bedste tilfælde) er disse gulvbrædder sømmet gennem feren på gulvbrædderne. Feren vil knække når gulvbrædderne pilles op, en dykning af sømmene eller en forsigtig optagning (hvis overhovedet mulig) er på ingen måde rentabelt i forhold til nyanskaffelse af brædder.

Derudover vil de først par brædder altid gå i stykker og der skal derfor tildannes nye brædder, der passer i fer- og notgangen på de oprindelige, de nye brædder skal ydermere slibes ned så de passer til tykkelsen på det oprindelige gulv."

Af tilbud fra klagerens tømrer af 29/6 2023 fremgår bl.a.:

"Demontere fodlister og gerigter og plankegulv.
Sprøjte bærende bjælker med Protox Svamp efter forskrifter.
Montere fyr plankegulv og afslutte med Almue fodlister og gerigter.
Bortskaffelse af affald er inkl. i prisen.
Pris eksklusiv moms 20 000 kr.
Pris inklusiv moms 25 000 kr."

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, 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.12

Forhold under 5.000 kr."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1938, den 1/11 2022. Han anmeldte den 15/4 2023, at trægulvet og de underliggende bjælker på et værelse er ramt af ormeangreb. Forholdet blev opdaget, da gulvet skulle fjernes i forbindelse med, at klageren ønskede at isolere under gulvet.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der var tale om planlagt renovering, idet det ikke ville være muligt at genanvende gulvbrædderne, og at prisen for sprøjtning med protox svamp af den underliggende strøkonstruktion ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Selskabet har herved anført, "Det skal for god ordens skyld præciseres, at alle

byggetekniske vurderinger foretages af en eller flere af DBF's besigtigelseskonsulenter med relevante håndværksmæssige baggrunde. Undertegnede har forelagt billederne af klagers gulv for en tømreruddannet besigtigelseskonsulent, som oplyser, at det med stor sandsynlighed ikke er muligt at optage gulvbrædderne med henblik på genmontering, og at det under alle omstændigheder ikke vil være rentabelt i forhold til nyanskaffelse af brædder. Mail fra konsulenten fremlægges som bilag D".

Klageren har anført, at der var planen, at det eksisterende gulv skulle lægges igen efter isoleringen.

Af klagerens anmeldelse af 15/4 2023 fremgår det "Hvornår blev skaden opdaget? Ved at halvanden brædde i gulvet blev optaget. Dette i forbindelse med at planen var at tage alle gulvbrædder op og isolere nedenunder, hvor der er 40 cm ned til cementflade. Værelset er blevet overset af sagkyndige i tilstandsrapporten, hvor det ikke er nævnt. Det er heller ikke undtaget. Hvad er skaden? Trægulvet i det 16 kvm store værelse viser sig at være ormangrebet og fugt-ramt. Brædderne hviler på nogle tykke bjælker, som er klodset op på 5 mursten. Bjælkerne er hårdt ramt af orm. Tømreren har sagt, at det ikke er noget der kan arbejdes videre med. Derfor foreslår han at alt træ (bjælker og brædder) fjernes og at der laves terrændæk, med flamingo og et lag flydecement, og derefter laves klikgulv.. Generelt viste brædderne sig også at være voldsomt medtagede på overfladen, da der nede under væg til væg tæpper var banket et lag linolium fadt i gulvet med mange søm. Nede under er der som nævnt 40 cm ned til cementflade, dette hulrum er udluftet ned 2 riste i soklen ud til fri luft. Men det har altså ikke forhindret de fugtige forhold".

Af besigtigelsesnotat af 1/5 2023 fremgår det, at "årsagen til skaden, vurderes at være billean-greb og uhensigtsmæssig afblænding af den forhenværende konstruktion i gulvet. Ved besigtigelsen konstateres det at gulvkonstruktionen på opførelsestidspunktet er udført med ventileret hulrum under bærende bjælker og med forskriftsmæssige ventilationsåbninger – 2 stk. Opstigende fugt fra jorden – har ophobes sig gulvkonstruktionen pga. der tidligere har været udlagt

vinyls-/linoleum på gulvkonstruktionen. Der har derfor ikke været tilstrækkelig ventilation og dette har medført, at fugt ikke har kunnet bortventileres gennem ventilationsspalter i soklen, hvilket har med medført gode betingelser for billerne, som har angrebet gulvbrædder og bjælker. Gulvkonstruktionen var ikke opfugtet på besigtigelsestidspunktet og der kunne ikke måles fugt/nedbrydning i værelset, fordi bygningsejer, var i gang med at renovere værelset. De anmeldte konstruktionsopbygninger er udført efter gældende regler fra 1938, som er opførelsestidspunktet på ejendommen. Der var ikke risiko for konstruktionsvigt".

Af mail fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår det, at "jeg konkluderer ikke, at det er muligt at optaget gulvet med henblik på en mulig genmontering. Erfaringsmæssigt (og i bedste tilfælde) er disse gulvbrædder sømmet gennem feren på gulvbrædderne. Feren vil knække når gulvbrædderne pilles op, en dykning af sømmene eller en forsigtig optagning (hvis overhovedet mulig) er på ingen måde rentabelt i forhold til nyanskaffelse af brædder. Derudover vil de først par brædder altid gå i stykker og der skal derfor tildannes nye brædder, der passer i fer- og notgangen på de oprindelige, de nye brædder skal ydermere slibes ned så de passer til tykkelsen på det oprindelige gulv".

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

Nævnet bemærker videre, at det følger af fast praksis, at man ikke kan kræve dækning for skader på bygningsdele, som alligevel skulle kasseres som led i egne, planlagte renoveringsarbejder på ejendommen, idet skadens tilstedeværelse i den situation ikke fører til et tab for forsikringstageren.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvet, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, der overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5000 kr., når der

Ankenævnet for Forsikring

9.

100159

også tages hensyn til klagerens planlagte arbejder. Nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har lagt vægt på, at uanset at klageren havde påtænkt, at gulvbrædderne skulle genanvendes, så finder nævnet det godtgjort af selskabet, at dette ikke har været en rentabel mulighed henset til beskrivelsen fra selskabets besigtigelseskonsulent af, at gulvbrædderne var fastgjort med søm gennem feren, hvilket væsentligt vanskeliggør genbrug.

Nævnet har også lagt vægt på oplysningen om, at ventilationen i undergulvet er genetableret, og på selskabets oplysning om, at prisen for sprøjtning med protox svamp af den underliggende strøkonstruktion (efter planlagt fjernelse af overgulvet) ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck