

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 100759:

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. Den forsikrede bygning er et sommerhus opført i 2011. Forsikringen trådte i kraft den 31/12 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/11 2020. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. I klageskema af 21/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Vi konstaterede efter fjernelse af to reoler i stuen, som stod i boligen ved vores overtagelse og ikke har været flyttet siden, at gulvet under reolen ikke var korrekt udført; ikke var understøttet; at gulvbrædderne var af en anden overflade samt at gulvbrædderne var helt afskåret fra det øvrige gulv i stuen. Vi anmeldte denne skade under ejerskifteforsikringen.

Forsikringsselskabet har efterfølgende i tre enkeltstående afslag på vores anmeldelse og klager henvist til en række forskellige begrundelser for afslaget. Vi har bestridt disse i vores to svar af 11. og 13. september 2023, og vi henviser til korrespondancen om dette bilagt denne klage.

I selskabets seneste afvisning af vores klage til dem (mail af 25. okt. 2023, se herunder) støttes afslaget alene på argumentet om, at reolen var 'fast inventar' og derfor ifølge selskabet ikke afstedkommer 'berettiget forventning om et fast gulv under reolen'. Ifølge selskabet indebærer dette, at der ikke er tale om en skade i betydningen af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Vi bestrider dette med baggrund i følgende:

Der er for det første ikke et brugbart gulv under reolen. Dette gælder både fordi, brædderne under reolen ikke er understøttet (manglende strø), men også fordi brædderne under gulvet er skåret skævt af ift. det øvrige gulv og således hverken funktionelt eller æstetisk er brugbart. Vi vil derfor mene, at der klart er tale om en skade i betydningen fra forsikringsbestemmelsernes pkt. 3.1. Specifikt er der tale om både 'brud', 'svækkelse', 'manglende bygningsdele', 'nærliggende risi-

ko for skade' (qua manglende understøttelse), dvs. flere af de konkrete forhold der eksemplificerer forsikringens dækning under punkt 3.1.

For så vidt angår forsikringsselskabets argument om, at reolen er 'fast inventar' vil vi først pege på, at forhold omkring fast eller ikke-fast inventar ikke har betydning for fortolkningen af forsikringens dækning iht. punkt 3.1. Men derudover vil vi gøre gældende, at reolen ikke kan betragtes som fast inventar. Reolen har været målt ud, således at den passer med udformningen af kaminen, men derudover med et frit gulvareal til venstre for reolen hen mod døren til soveværelset. Reolen stod løst på gulvet og uden nogen form for fasthæftelse eller montering på gulv eller væg. Der lå en limet falstaff-liste foran soklen som alene gjorde, at reolen ikke uden videre kunne skubbes på gulvet. Af disse grunde må reolen betragtes som almindeligt inventar, og det må i særdeleshed gøre sig gældende, at gulvet under reolen bør kunne anvendes til andre formål. Generelt bør det være sådan, at forsikringsdækningen omfatter også utilgængelige bygningsdele, altså bygningsdele (i dette tilfælde dele af gulvet), der ikke er undersøgt ved huseftersynet, fordi den bygningsagkyndige ikke har kunnet undersøge forholdet uden destruktive indgreb, det være sig generel eller konkret utilgængelighed.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at ejerskifteforsikringen skal dække udgifter til fuld retablering af gulvet. Dette vil indebære enten erstatning af gulvbrædder i hele boligen (idet gulvet er gennemgående/sammenhængende), alternativt en forsvarlig lukning og retablering af det ødelagte areal i sammenhæng med en behandling af gulvet i hele boligen, der æstetisk er tilfredsstillende, således at gulvet fremtræder ensartet."

Selskabet har den 20/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører mangelfuld gulvbelægning under nogle indbyggede reoler, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om faste, indbyggede reoler, som er indtegnet i plantegningen i salgsopstillingen, og at det ikke udgør en skade, at gulvbelægningen ikke er ført ind under reolerne.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 31. december 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 9. november 2020. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 23. april 2023 anmelder klager, at de har fjernet reol og skab i stuen og konstateret, at plankegulvet ikke går ind under reol og skab. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 25. april 2023 afviser DBF dækning. Da klager er uenig, besigtiges ejendommen den 26. juni 2023. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 2. september 2023 fastholder DBF, at der ikke kan meddeles dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 25. oktober 2023 fastholder dækningsafslaget. 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 et nyt gulv i hele boligen, alternativt en reparation, der er æstetisk tilfredsstillende, så gulvet fremtræder ensartet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 31. december 2020 var forhold ved gulvet i stuen, 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 sommerhus i træ fra 2011.

Det må lægges til grund, at der er enighed om, at gulvet er mangelfuldt under reolerne, og at det øvrige gulvs brugbarhed ikke er nedsat.

Det er efter selskabets opfattelse afgørende for vurderingen af, om der er tale om en dækningsberettigende skade, om de reoler, som klager har demonteret, må betragtes som en integreret del af bygningen (sammenligneligt med f.eks. køkkenelementer).

Begge reoler er demonteret ved DBF's besigtigelse, hvorfor det ikke er muligt for konsulenten at vurdere reolerne, som de fremstod ved overtagelsen. Klager oplyser selv, at reolerne stod på sokler, og at der var en fastlimet liste foran soklen. Dette ses også på de billeder, som klager fremsender sammen med sin skadeanmeldelse.

Reolerne er tegnet ind i plantegningen i salgsoptillingen. Salgsoptilling fremlægges som **bilag E**. Det fremgår ikke af salgsoptillingen, at reolerne medfølger som løsøre. Hvis reolerne havde stået løst på gulvet, må det formodes, at sælger havde medtaget reolerne ved flytning.

På den baggrund er det selskabets opfattelse, at reolerne må betragtes som fast inventar, og at klager derfor ikke har kunnet have en forventning om, at gulvet under reolerne er sammenhængende med det øvrige gulv. Det forhold, at gulvet ikke er ført ind under reolerne – formentlig fordi skillevæggen på et tidspunkt er blevet rykket – har ingen indflydelse på stuegulvets brugbarhed. Forholdet opfylder således ikke forsikringens skadebegreb, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 31. december 2020 var forhold ved husets gulve, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 4/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har i vores klage til Ankenævnet (Webskema) imødegået forsikringsselskabets argumenter om, dels hvorvidt reolerne havde karakter af fast inventar, dels hvorvidt dette bør have betydning for forsikringsdækningen eller ej. Idet forsikringsselskabets svar på vores klage til Ankenævnet i hovedsagen henholder sig til disse emner, henviser vi til vores klage på dette punkt, idet vi dog vil tilføje, at reolerne ikke – i modsætning til det i selskabets svar på vores klage til selskabet anførte – var fuget op mod væggen. De stod løst på gulvet, uden hæftelse nogetsteds og med et smalt mel-

lemrum til væg og lofter omkring dem. Videre omkring spørgsmålet vedr. fast montering, herunder berettiget forventning om brug af gulvet til andet formål, vil vi bemærke, at der ifm. opførelse af huset er monteret stik til el og netværk/antenne i den ene side (se fotos af gulvareal til højre), som har været gemt bag bagbeklædningen på reolen. Dette understøtter yderligere, at reolen ikke er fast inventar og at gulvet skal kunne tages i brug til andet formål.

Omkring forsikringsselskabets svar på vores klage af 27. december vil vi specifikt anføre følgende:

- Det nævnes i svaret, som i et tidligere svar til os, at reolerne var fjernet på tidspunktet på besigtigelse, og at vurderingsmanden derfor ikke kunne vurdere reolerne som de fremstod ved overtagelsen. Som vi tidligere har gjort opmærksom på overfor selskabet, kan dette forhold ikke være anderledes, idet vi først har konstateret skaden, idet reolerne afmonteres. Der kan således ikke, hverken eksplicit eller pr. antydning, gøres argumenter gældende om, at vi burde kunne dokumentere forhold omkring reolerne, da de stod i huset. Vi kan tilføje til dette, at vi på dagen for vurderingen viste vurderingsmanden to fotos af dele af den venstre reol, som var taget ifm. nedtagningen af reolerne, hvoraf det bl.a. kunne ses, at disse dele ikke var fastmonteret. Vi har bilagt de to fotos til klagesagen (hhv. 'reol I' og 'reol II').
- Med forsikringsselskabets svar er bilagt et besigtigelsesnotat fra vurderingsmanden, hvis indhold vi først er blevet bekendt med nu. Omkring indholdet af dette vil vi påpege flg.:
 - Der refereres til fjernelse af 'fastmonteret' reol, men vurderingsmanden konstaterede selv – ved fraværet af skruehuller og/eller andet i vægge og paneler – at reolen ikke var fastgjort nogetsteds. Vi undrer os over, at dette ikke er noteret.
 - Det anføres i notatet, at 'gulvet [under reolen] er stabilt at gå på. Vi stiller os helt uforstående overfor dette, da vurderingsmanden selv konstaterede over for os på dagen, at der manglede understøttelse i form af strøer under hele den ene side. Derudover har vi selv haft en byggesagkyndig til at besigtige gulvet, som bekræfter, at gulvet er forkert lagt og at det vil medføre følgeskade, hvis ikke skaden udbedres.
- I forhold til forsikringsselskabets argumentation og formodning om at reolerne, såfremt de medfulgte i købet som løsøre, ville/burde fremgå i handlen som løsøre, kan vi tilføje, at sælger, såfremt denne har vidst at gulvet var lagt forkert og udgjorde en skade, ikke kan have haft et ønske om at fjerne dette i forbindelse med salget af sommerhuset. Dette må gælde uanset, om sælger betragtede reolerne som løsøre eller ej.

På baggrund af ovenstående gør vi gældende, at forholdene ved gulvene udgør en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsbetingelserne, idet bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt er nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger, samt at der er nærliggende risiko for, at yderligere gulvbrædder vil nedfældes eller knække på et senere tidspunkt, såfremt gulvkonstruktionen ikke bliver udført korrekt. Ejerskifteforsikringen skal dække konkret utilgængelige bygningsdele som i dette tilfælde, da der ikke er taget forbehold herfor i tilstandsrapporten. Selskabet kan ikke tage generelle forbehold for utilgængelige bygningsdele på baggrund af deres skjulte karakter, som fx en reol monteret på sokkel, da forsikringsordningen i modsat fald vil være illusorisk og ikke opfylde ordningen i LFFE. Skaden har nedsat værdien af vores sommerhus ved videresalg, da det udover ikke at være egnet som synlig gulvbelægning også vil medføre en væsentlig yderligere skade, hvis gulvet ibrugtages. Sommerhuset var nybygget i 2011 med nye plankegulve, som ved et køb i 2020 må kunne give en berettiget forventning for os som købere om et intakt gulv uden skade og med risiko for yderligere skade. Vi har konsulteret med boligretlig ekspertise, der understøtter dette.

Ankenævnet for Forsikring

5.

100759

Vi vil endelig tydeliggøre, at vores forslag om reparation ikke er begrundet i æstetiske forhold, men i en eksisterende skade og nærliggende risiko for yderligere skade."

Selskabet har i brev af 25/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"DBF skriver ingen steder, at gulvet under reolerne er stabilt at gå på. DBF henviser til det øvrige gulv. Gulvet under reolerne skal ikke bruges til at gå på. Der foreligger ingen oplysninger om, at reolerne ikke var stabile.

Reolerne var tilpasset både pejs og resterende væg omkring reolen, hvor den har flugtet med overgangen til hems. Fodlister m.m. er afsluttet op til indbygningsreolens sokkel.

Det fastholdes, at reolerne må anses som fast inventar, og at klagers forventning om at kunne indrette boligen anderledes, ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotografier fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af besigtigelsesnotat af 26/6 2023 fremgår bl.a.:

"Det anmeldte forhold tilskrives briste forventninger.

Der er ingen risiko for skader.

Det konstateres, at forsikringstager har fjernet en fastmonteret reol, der var monteret på begge sider af ovnsted. Under denne reol er der ikke lagt gulvbrædder. Der konstateres ingen skader og gulvet er stabilt at gå på. Ved at sammenligne plantegning fra byggesag på Weblager kontra plantegning fra salgsoptilling, kan det konstateres at årsagen, at der mangler gulv, er på grund af sælger har rykket den tværgående skillevæg.

Forholdet er 12 år gammelt.

Udførelse af gulvet følger sædvanlig byggemetode, dog er det lidt usædvanligt, at gulvet ikke er ført til væg.

...

Udbedring og økonomi

Gulvet repareres med lignende gulvbrædder, det udføres med lige gennemgående samling

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

10.000,00-13.000,00 kroner inkl. moms"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

...

5.6

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog et fritidshus i 2020. I køkken/alrummet var der opstillet et reolarrangement på begge sider af en kamin, og sælgeren lod reolerne blive. Klageren valgte at fjerne reolerne i 2023 og opdagede, at plankegulvet ikke gik ind under reolerne. Plankegulvet var brudt ca. 35 cm fra væggen, og på det sidste stykke var der lagt løse brædder uden gulvstrøer. Selskabet har afvist at dække forholdet. Klager ønsker – med henvisning til, at gulvene er gennemgående i hele huset – at forsikringen dækker nye gulvbrædder i hele huset. Alternativt ønsker han en reparation af det ødelagte areal i sammenhæng med en behandling af gulvene i hele huset, så gulvene fremtræder ensartede.

Klageren har anført, at det udgør en skade, at der ikke er et brugbart gulv under reolerne, og at reolerne ikke kan betegnes som fast inventar. Han har oplyst, at "Reolen har været målt ud, således at den passer med udformningen af kaminen, men derudover med et frit gulvareal til venstre for reolen hen mod døren til soveværelset. Reolen stod løst på gulvet og uden nogen form for fasthæftelse eller montering på gulv eller væg. Der lå en limet falstaff-liste foran soklen som alene gjorde, at reolen ikke uden videre kunne skubbes på gulvet ... der [er] ifm. opførelse af huset ... monteret stik til el og netværk/antenne i den ene side (se fotos af gulvareal til højre), som har været gemt bag bagbeklædningen på reolen".

Ankenævnet for Forsikring

7.

100759

Selskabet har anført, at "Reolerne er tegnet ind i plantegningen i salgsopstillingen ... Det fremgår ikke af salgsopstillingen, at reolerne medfølger som løsøre. Hvis reolerne havde stået løst på gulvet, må det formodes, at sælger havde medtaget reolerne ved flytning ... reolerne må betragtes som fast inventar, og at klager derfor ikke har kunnet have en forventning om, at gulvet under reolerne er sammenhængende med det øvrige gulv. Det forhold, at gulvet ikke er ført ind under reolerne – formentlig fordi skillevæggen på et tidspunkt er blevet rykket – har ingen indflydelse på stuegulvets brugbarhed. Forholdet opfylder således ikke forsikringens skadebegreb".

Efter en gennemgang af sagen og fotografier finder nævnet, at reolerne ikke har været således opsat i bygningen, at de kan betragtes som en integreret del af væggen i køkken/alrummet. Nævnet finder, at det manglende gulv under reolerne er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger. Selskabet skal derfor anerkende, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en reol som udgangspunkt er et møbel og ikke en bygningsdel. Nævnet har videre lagt vægt på, at reolerne stod løst på gulvet og ikke var sammenbygget med væggen.

Nævnet finder, at selskabet skal yde dækning til en reparation, hvor der mangler gulvbrædder. Nævnet forudsætter, at farveforskelle ved en reparation i videst muligt omfang søges minimeret. Nævnet bemærker, at havde der været et færdigt gulv under reolerne, ville gulvet i det område have haft en anden nuance end resten af gulvet, der har fået sollys. En farvenuance mellem den reparerede del og resten af gulvet i køkken/alrummet går derfor ikke ud over, hvad klageren må tåle.

Hvis en reparation ikke kan lade sig gøre, skal selskabet yde dækning til en udskiftning af plankegulvet i køkken/alrummet. Klageren er ikke berettiget til en udskiftning af gulvene i hele huset. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at køkken/alrummet har en naturlig afgrænsning til

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

100759

de tilstødende rum med en væg og dør til soveværelset og en skydedør til stuen. Farveforskelle i gulvene mellem rummene går ikke ud over, hvad klageren må tåle.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det manglende gulv under reolerne udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal yde dækning til en reparation af gulvet eller en udskiftning af gulvet i køkken/alrummet, hvis reparation ikke kan lade sig gøre.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck