

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. oktober 2025 blev i sag nr. 103577:

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 13/5 2025 samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Oprettelse af forsikringssagen

Den 22. oktober 2022 anmeldte den til Dansk Boligforsikring, at gulvet over krybekælderen har markante fald – op til 2 cm niveauforskel mellem væggen og midten af rummene, hvor der er det største fald.

Efter besigtigelse af skaden af Dansk Boligforsikrings konsulent aftales det med [selskabets medarbejder], at der skal etableres adgang til krybekælderen, således skaden kan besigtiges nedefra – jeg informeres desuden om, at udgiften til etablering af denne inspektionslem vil være dækket fra ejerskifteforsikringen, hvis det viser sig, at der er skader på betondækket, der omfattes af ejerskifteforsikringen.

Bilag 4 indeholder billeder af skaden set nedefra.

Accept af skaden

Den 28. maj 2023 bekræfter [selskabets medarbejder] fra Dansk Boligforsikring, at der tilbydes dækning af skaden – se bilag 3.

Undersøgelse af udbedringsmetode

Fra den 28. maj 2023 til den 2. maj 2024 arbejdes der på at finde den rette udbedringsmetode. Skaden besigtiges yderligere 2 gange, og når Dansk Boligforsikring kontaktes, er standardsvaret, at

der arbejdes på ingeniørberegninger i forhold til at finde den rette udbedringsmetode – se bilag 9 vedrørende dialogen med Dansk Boligforsikring.

Det skal her nævnes, at vores naboer, ..., har haft en tilsvarende sag kørende mod Dansk Boligforsikring, og at de sammen med dem har vurderet forskellige udbedringsmetoder – alt fra udskiftning af betondækket inkl. reetablering af rummene til opfyldning af krybekælderen med beton. Det skal her noteres, at [begge ejendomme] er to identiske huse, som er bygget samtidigt.

Den første konsulent, [selskabets besigtigelseskonsulent1], var efter besigtigelse af skaden den 24. januar 2023 i den overbevisning, at den eneste korrekte udbedringsmetode vil være en udskiftning af betondækket. Dansk Boligforsikring skifter [selskabets besigtigelseskonsulent1] ud med [selskabets besigtigelseskonsulent2], som undersøger flere alternative udbedringsmetoder hos vores nabo, men uden at finde en løsning, der udbedrer skaden til nyværdi.

Den foreslåede udbedringsmetode

Dansk Boligforsikring tilbyder en ren kosmetisk udbedring af skaden (se bilag 3) på trods af, at erstatningen jf. forsikringsbetingelserne punkt 5.1, 5.2 og 5.3 skal beregnes som nyværdierstatning (se bilag 1).

Dansk Boligforsikring har direkte anført, at der også efter reparationen er tale om en utidssvarende konstruktion med begrænset levetid. Denne holdning er ikke forenelig med policens bestemmelser om nyværdi og policens afskrivningstabeller.

Teknisk rapport

I forbindelse med oprettelse af denne klage er [klagerens ingeniør] blevet bedt om at lave en teknisk vurdering – se bilag 6.

Han har bl.a. været i dialog med producenten af betondækket, ..., om udbedringsmetode, og de finder Dansk Boligforsikrings forslag problematisk, da det vil svække betondækket – se bilag 6, 7a og 7b.

Kommentarer til Dansk Boligforsikrings afgørelse

Særlige undtagelser i ejerskifteforsikringen

Vores ejerskifteforsikring har en særlig undtagelse, der fremstår således:

'Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion, grundet tagfald - jf. tilstandsrapporten punkt 1,2/1,1 & manglende ventilering i krybekælderen punkt 5,6, som følge af fugt.'

I de 1½ år, som sagen har kørt, har det været under antagelse af, at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen. Det er først, når [selskabets klageansvarlige] involverer sig i sagen, at det kommer på tale, at skaden muligvis er omfattet af denne særlige undtagelse.

Dette er jeg ikke enig i, og de øvrige medarbejdere hos Dansk Boligforsikring har tidligere accepteret, at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen, så det findes usædvanligt, at der 1½ år efter accept af skaden, ændres syn på dette, uden at der har været fremlagt nyt dokumentation, som kan forklare dette.

Årsagen til skaden

[Selskabets klageansvarlige] fremhæver følgende i afgørelsen:

'Det må anses at være forventeligt, at fugten fra den uventilerede krybekælder, vil have betydning for konstruktions levetid'.

Det vurderes af [klagerens ingeniør] efter en dialog med producenten af betondækket, at det ikke er den manglende udluftning af krybekælderen der er problemet, men derimod den manglende fugtspærre, der hindrer opstigende grundfugt – se bilag 6.

Udbedringsmetode

Følgende fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 5.1, 5.2 og 5.3:

- 5.1 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.
- 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.
- 5.3 Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.

Det kan konstateres, at Dansk Boligforsikrings erstatningstilbud ikke indeholder en reparationsmetode, der omfatter 'samme byggemåde', i det byggemetoden ændres fra et armeret dæk til et partielt uarmeret dæk.

Dansk Boligforsikring har anført, at der også efter reparationen er tale om en utidssvarende konstruktion med begrænset levetid. Denne holdning er ikke forenelig med policens bestemmelser om nyværdi, og policens afskrivningstabeller.

For mig at se er der ingen af de i policen anførte tabeller, der omfatter dækkonstruktionen, hvilket betyder, at det aktuelle dæk skal erstattes til nyværdi uanset alder.

[Klagerens ingeniør] vurderer desuden følgende:

- at reparationsforslaget ikke kan anbefales som en permanent og varig afhjælpning af skaderne.
- at reparationsmetoden ikke løser problemstillingen med de rustne armeringsjernene, og at rustdannelsen vil fortsætte.
- at de armeringsjern der på nuværende tidspunkt er rustne, allerede har opbygget spændinger i porebetonen. Spændinger der vil medføre nye afskalninger i tiden fremover.
- at reparationsforslaget ikke løser problematikken med den manglende fugtmembran på terrænet i krybekælderen.

Når der tages hensyn til alle parameter, ser [klagerens ingeniør] ikke andre reparationsmetoder end en udskiftning af dækket, suppleret med en tæt membran i bunden af krybekælderen, der sikrer effektivt mod nedefra kommende fugt. Med hensyn til forsikringsdækningen er det hans vurdering, at årsagen til skaderne er den manglende fugtmembran.

Konsulenten fra producenten af betondækket, ..., vurderer desuden følgende:

- at reparationsforslaget er ikke anvendeligt, da det ikke erstatter den del af armeringen, der er rustet væk eller som er svækket.

- at manglende armering er problematisk, da dækkene i forvejen er spinkle af udformning og er født som en forholdsvis svag konstruktion.
- at der i mangel på testresultater og prøvninger ikke er muligt at beregne dækkenes bæreevne uden armering.

I gennem de 1½-2 år som sagen har kørt, er der ikke kommet andre alternative udbedringsforslag frem, som løser skaden til nyværdi, end en udskiftning af betondækket.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

- 1) Dansk Boligforsikrings tilbud revideres og hæves, så det afspejler udgifter til udbedring af skaden til nyværdien dvs. udskiftning af betondækket over krybekælder samt reetablering af to værelser, en gang og et badeværelse
- 2) Udgifter dækket til etablering af en inspektionslem til krybekælderen jf. aftale med [selskabets medarbejder] fra Dansk Boligforsikring den 16. februar 2023
- 3) Udgifter til genhusning af en familie på 4 personer imens skaden udbedredes - det har taget ca. 4 måneder at få en identisk skade udbedret hos vores nabo i nr. ...
- 4) Udgifter dækket til teknisk og juridisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold jf. ejerskifteforsikringen afsnit 3.6"

Selskabet har den 26/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører ejendommens etagedæk mellem krybekælder og boligen, som er det oprindelige fra 1957.

Klager er ikke enig i DBF's dækningstilsagn, der omfatter reparation og udbedring af den aktuelle skade, men kræver derimod dækning af udgifter til nyt mere tidssvarende dækkonstruktion, herunder nye gulve i to værelser, gang og badeværelse.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 19. oktober 2018.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 13. februar 2018.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Der er tale om ejendommens oprindelige dækkonstruktion mellem krybekælder og boligen fra ejendommens opførelse i 1957, som således har stået i efterhånden 68 år, hvoraf klager har beboet ejendommen i 4 år forud for anmeldelsen.

Den 14. december 2022 anmelder klager, at gulvet over krybekælderen er sunket. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 24. januar 2023 besigtiger DBF anmeldelsen om sunket gulv. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Konsulenten konstaterer ikke skader på husets gulve ved besigtigelsen, men da det ikke er muligt at besigtige konstruktionen under gulvene, uden et destruktivt indgreb, bliver der lavet en aftale om genbesigtigelse.

Genbesigtigelsen bliver gennemført den 25. april 2023. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag C.

Den 28. maj 2023 fremsender DBF dækningstilsagn med beskrivelse af udbedringen. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 2. maj 2024 fastholder afgørelsen og opgør erstatningen til 180.000 kr. efter fradrag af selvriskoen på 5.000 kr. i henhold til indhentet tilbud. Tilbuddet er fremlagt af klager som bilag 5.

Klager har fremlagt en del af korrespondance. For overskuelighedens skyld fremlægges korrespondancen som samlet bilag D og SBI-anvisning 7 (etagedæk mod jord), der henvises til i korrespondancen, fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække i henhold til tilbud på 830.000 kr. til ny etageadskillelse mellem krybekælder og bolig, ventilering af krybekælder, nye gulve mv. og nyt badeværelse. Herudover kræver klager genhusning i 4 måneder og dækning af udgifter til teknisk bistand.

Klager har ikke påvist, at DBF's tilbudte udbedring er utilstrækkelig, eller at der er grundlag for genhusning eller grundlag dækning af teknisk bistand.

Etagedæk mellem krybekælder og bolig

Forholdet drejer sig om ejendommens oprindelige dækkonstruktion over den uventilerede krybekælder fra 1957 (68 år).

Dækket er udført med elementer i letbeton med armeringsjern. Armeringsjernet er 4 år efter klagers overtagelse af ejendommen konstateret med korrosion.

Korrosionen er en naturlig følge af det mangeårige fugtige miljø i krybekælderen, idet krybekælderen er uventileret og ikke er sikret mod fugt fra jorden.

Konstruktionen var ikke ualmindelig på opførelsestidspunktet og ses ligeledes i overensstemmelse med beskrivelsen i byggesagen. Det må samtidig også anses som forventeligt, at konstruktionen, og de deraf følgende fugtforhold, har betydning for levetiden.

Det er anmærket i tilstandsrapportens pkt. 5.6., at: 'Antal og placering af ventilationsriste i soklen ved krybekælderen skønnes ikke at opfylde gældende regler.'

På baggrund af anmærkningen er der taget et følgeskadeforbehold i forsikringspolice. Det er DBF's opfattelse, at korrosionen af armeringsjernet er en sådan fugtskade, som der netop er taget et forbehold for ikke at dække.

Skadebehandleren har trods anmærkning og policeforbehold tilbudt dækning til slibning, rustbehandling og reparation/svumning af betonen med f.eks. skalflex i mail af 28. maj 2023.

DBF har indhentet tilbud på udbedring af skaden fra [en murer]. Det vil blandt andet være nødvendigt at flytte på jorden i krybekælderen for at komme til, hvorfor tilbuddet lyder på 185.000 kr., der efter fradrag af selvrisko medfører en erstatning på 180.000 kr.

Klager har efterfølgende fremsendt notat fra [klagerens ingeniør], som ikke indeholder noget afgørende nyt til sagen. [Klagerens ingeniør] har ret i, at hvis krybekælderen havde været bedre fugtsikret, så ville der nok ikke have været korrosion i samme omfang.

Det ændrer dog ikke på, at det ikke var ualmindeligt at udføre konstruktionen sådan i 1957. Bygningsreglement fra 1961, som dermed først kom flere år efter opførelsen, indeholder ikke krav om fugtisolering af uorganiske konstruktioner f.eks. porebeton, men alene når der er tale om overliggende organiske trækonstruktioner.

Man kan ikke tolke de tidligere anvisninger, f.eks. fra SBI-anvisning 7 fra 1951, som ligeledes vedrører organiske konstruktioner, sådan, at konstruktionen i klagers hus - som er uorganisk - var usædvanlig for opførelsesåret.

I forhold til klagers bemærkninger vedrørende skadesagen på nabohuset, skal det blot nævnes, at selvom ejendommene ligger ved siden af hinanden, så behandles sagerne individuelt af ejerskifteforsikringen i forhold til de konstaterede forhold og i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Uden at gå nærmere ind i naboens sag, skal det blot pointeres, at erstatningen hverken er opgjort til udskiftning af dæk og gulve eller opfyldning af krybekælderen, som klager nævner i sit bilag O, men derimod til understøtning af det eksisterende dæk. Det kan meget vel være muligt, at naboene har brugt erstatningen som tilskud til udskiftning eller anden løsning, hvilket forsikringen naturligvis ikke blander sig i.

Det er ligeledes korrekt, at skadebehandleren har dækket rimelige udgifter til destruktiv åbning/inspektion fra bryggerset, således at det var muligt at besigtige dækket. Hvis klager har modtaget regningen for dette, vil vi gerne have en kopi samt kontooplysninger fra klager til brug for vores refundering af udgiften til klager.

Gulvene

Forældelse

Overordnet set gøres det gældende, at forholdet omkring gulvene er forældet.

Klager får kendskab til, at gulvene har skævheder i umiddelbar forlængelse af overtagelsen den 1. december 2018, jf. klagers egen mail af 27. juni 2023 (bilag E).

Det følger af forældelseslovens § 3, stk. 1, og § 2, stk. 1, at et krav forældes 3 år efter det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

I nærværende sag er der ikke grundlag for at regne fristen fra et senere tidspunkt end tidspunktet, klager konstaterede skævhederne.

DBF gør på den baggrund gældende, at klagers krav må anses for forældet pr. den 1. december 2021.

Anvendelse af tillægsfristen på 1 år i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 forudsætter, at anmeldelsen er modtaget inden forældelsesfristens udløb. Anmeldelsen blev først modtaget den 14. december 2022, hvor forældelse allerede var indtrådt i december 2021.

Såfremt Nævnet alligevel måtte tillægge det vægt, at DBF har realitetsbehandlet anmeldelsen, skal det bemærkes, at forholdet med gulvene blev afvist i mail af 6. juli 2023, hvorved anvendelse af tillægsfristen på 1 år fra afgørelsen medfører, at forældelse efter denne bestemmelse i så fald er indtrådt den 6. juli 2024.

Skadebegreb

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2018 var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Hvis nævnet kommer frem til, at klagers krav ikke er forældet, gøres det gældende, at klager ikke har påvist, at der er dækningsberettigede skadeforhold ved gulvene på overtagelsestidspunktet i december 2018.

Konsulenten har vurderet, at skævhederne/lunkerne ikke skyldes svækkelse af dækket men derimod handler om, at gulvet, som ligger på dækket, naturligt følger den nedbøjning, der er i dækket mellem de faste vægge/punktunderstøtninger.

Skævhederne har ikke en karakter, der nedsætter ejendommens brugbarhedsværdi på overtagelsestidspunktet.

Klager har desuden beboet ejendommen – med de pågældende skævheder/lunker – i 4 år forud for anmeldelsen til ejerskifteforsikringen.

Ifølge klager er skævhederne heller ikke blevet større i ejertiden. Anmeldelsen har nærmere handlet om bekymring for, hvorvidt skævhederne skyldes svækkelse af dækket, som DBF netop har forholdt sig til ikke er tilfældet, om end ingen bygningsdele har uendelig levetid og heller ikke et porebetondæk fra 1957.

DBF har opgjort erstatningen efter, hvad det koster at reparere dækket (det beskadigede), på samme byggemåde og samme sted i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.

Det står naturligvis klager frit for at benytte erstatningen som tilskud til en anden løsning. Derimod ligger det udenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang at opgradere oprindelige og tidstypiske konstruktioner til ny konstruktion efter nutidige standarder.

Der er ikke grundlag for genhusning, idet arbejdet i krybekælderen, som DBF har dækket, ikke medfører, at ejendommen ikke kan bebos i perioden arbejdet står på. Der henvises til betingelserne i forsikringspolicens pkt. 3.6.3.

Der ses heller ikke grundlag for dækning af udgifter til teknisk bistand i henhold til pkt. 3.6.2."

Klageren har i brev af 3/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Jeg gør hermed indsigelse mod Dansk Boligforsikrings (DBF) afvisning af fuld dækning for den konstaterede skade på etageadskillelsen mellem bolig og krybekælder. Det er min opfattelse, at DBF's forslag til udbedring hverken er teknisk holdbart, forsikringsretligt korrekt eller i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes bestemmelser om nyværdierstatning.

I selskabets svar understreges det, at den manglende ventilering i krybekælderen er årsagen til de opståede skader. Det er vigtigt at påpege, at denne opfattelse er misvisende. Ifølge SBI-anvisning nr. 7 fra 1951 og det tekniske notat fra [klagerens ingeniør] er problemet ikke manglende ventilering, men derimod fraværet af en effektiv fugtspærre, som skal forhindre opstigende grundfugt.

Det fremgår i undersøgelsen af fugtforholdene, at jorden i krybekælderen kan afgive store mængder vand, hvilket nødvendiggør en korrekt afdækning med plastfolie eller lignende materiale for at minimere fugtausivningen. Denne metode er i overensstemmelse med anvisningen fra [producenten af betondækket], der anbefaler brugen af plastfolie på bunden af krybekælderen for at reducere fugtafgivelsen med op til 90%.

1. Udbedringsmetoden er ikke holdbar og i strid med betingelserne

Det af DBF foreslåede reparationstiltag – slibning, rustbehandling og svumning – er en korttidsholdbar kosmetisk reparation, som ikke løser det underliggende problem: armeringsjern, der allerede er angrebet af rust, og en konstruktion uden fugtspærre i bunden af krybekælderen.

Den tekniske vurdering foretaget af [klagerens ingeniør] dokumenterer, at:

- Den manglende fugtmembran i bunden af krybekælderen er den primære årsag til skaden – ikke manglende ventilering.
- Den foreslåede reparation løser ikke problemet med rustne armeringsjern.
- Reparationen indebærer delvis fjernelse af armering, hvilket medfører en svækkelse af konstruktionen.

Ifølge forsikringsbetingelserne, punkt 5.2, skal erstatningen fastsættes til det beløb, det koster at genoprette det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. DBF's metode ændrer byggemetoden fra armeret til uarmeret dæk, og kan derfor ikke anses for at være i overensstemmelse med forsikringens krav om nyværdierstatning.

2. Ingen dokumenteret forældelse af gulvskaden

DBF påstår, at forholdet omkring gulvene er forældet, fordi skævheder blev observeret allerede ved overtagelsen. Dette bestrides.

- Skævhederne blev først konkret vurderet som skade i forbindelse med konstateringen af nedbøjningen og den efterfølgende destruktive undersøgelse i 2023.

- Det er en væsentlig forskel på at konstatere skævheder og at vide, at de skyldes en alvorlig konstruktionsteknisk skade.
- Såfremt forældelse skal anvendes, skal den løbe fra tidspunktet, hvor skaden blev erkendt som værende dækningsberettiget, hvilket var i forbindelse med skadeanmeldelsen i december 2022.

3. Selskabet har tidligere accepteret dækning

Det er værd at fremhæve, at DBF allerede den 28. maj 2023 gav tilsagn om dækning. Det er derfor meget bemærkelsesværdigt og problematisk, at DBF senere forsøger at ændre deres vurdering og påberåbe sig undtagelser, efter at de har accepteret dækning og påbegyndt vurdering af udbedringsmetoder.

Det fremstår som en uretmæssig ændring i selskabets holdning, som først sker, da sagen bliver mere kompleks og dyrere end først antaget.

4. Sammenligning med naboejendom og lighed i skade

Ejendommen på ... – en identisk nabobygning – er blevet behandlet af DBF, og der er givet dækning til en langt mere gennemgribende løsning. Det forekommer inkonsekvent og uforståeligt, at to identiske konstruktioner i samme skadebillede vurderes så forskelligt.

5. Manglende nyværdi og risiko for fortsatte skader

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 5.1 skal erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Det er uforeneligt med, at DBF vælger en udbedring, som selv efter reparation efterlader konstruktionen i en stand med begrænset levetid og nedsat bæreevne.

6. Behov for genhusning og teknisk bistand

Arbejdet indebærer fjernelse af gulve i flere rum og adgang til bærende konstruktioner – dette gør, at ejendommen ikke er beboelig under arbejdet.

Det er dermed rimeligt og nødvendigt, at der ydes erstatning til genhusning og teknisk bistand i overensstemmelse med betingelsernes punkt 3.6.2 og 3.6.3.

Påstand

Det fastholdes derfor, at:

1. Dansk Boligforsikring skal anerkende, at skaden på betondækket skyldes manglende fugtspærre og ikke forhold omfattet af undtagelse i policen.
2. Den foreslåede reparation er utilstrækkelig og uforenelig med betingelsernes krav om nyværdierstatning og byggemåde.
3. Der skal ydes dækning til udskiftning af betondækket i overensstemmelse med den tekniske rapport og markedspris for arbejdet.
4. Der skal ydes dækning for nødvendige følgeomkostninger, herunder genhusning og teknisk bistand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af tilstandsrapport af 13/2 2018:

Ankenævnet for Forsikring

10.

103577

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
...		
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.6 Ventilation	K1	Antal og placering af ventilationsriste i soklen ved krybekælderen skønnes ikke at opfylde gældende regler. Note: Der er dog ikke konstateret skader som følge heraf.

"

Det fremgår bl.a. af klagerens skadeanmeldelse af 14/12 2022:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 14/12/2022

Hvordan blev skaden opdaget? Vi er blevet gjort opmærksom på af vores håndværkere, at gulvet er sunket i de dele af bygningen, som er over krybekælderen,

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Nedsunket gulv over krybekælder. Det er en gammel skade, som vi ikke blev oplyst om i tilstandsrapporten ved køb af boligen."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat af 3/2 2023:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Gulv over krybekælder er sunket

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Konstruktion/opbygning:

Krybekælder, porrebeton, gulv på strøer.

Beskrivelse:

Inde: Ved besigtigelsen får jeg anvist bygningen mod vest hvor FT fortæller at han grundet forholdet hos naboen som DBF også behandler har anmeldt forholdet om skæve gulve da han mener det er det samme forhold som hos naboen.

Jeg gennemgår bygningen mod vest, der indeholder fordelingsgang, to værelser med trægulv og badeværelse med flisebelægning.

Gulvene i de to værelserne og gangen har nogle skævheder/lunker. Se foto 2-17 og indsat plan-tegning med markeringer. Der er målt skævhed/lunke i overgangen mellem fordelingsgangen og værelset markeret med gult på 7 mm over ca. 1.2 m og i værelset med syd på 10 mm over ca. 80 cm. Der er ikke delaminering, brud, svækkelse eller andre skader på gulvene. Der ses heller ingen skader på flisegulvet i badeværelset.

FT fortæller at han ikke mener at gulvene er mere skæve end da de overtog i 2018.

Ude: Ikke relevant.

Konklusion:

Skævheder i gulvet skyldes dels almindelige bevægelser i konstruktionen som ses ved fodpanelerne enkelte steder. Billederne viser at det højeste punkter på gulvene er ved ydervæggen samt halvtstensvæg i krybekælderen hvor dækelementerne hviler af på. Gennem tiden har elementerne fået en nedbøjning mellem de faste understøtninger grundet slid og ælde, skævheder vurderes at være almindelig opstået i konstruktionen grundet alderen.

Jeg har indsat tegning med placering af halvtstensvæggen (grøn) og pile (rød) af placering af nedbøjningen mellem de faste understøtninger. Gul markering skal alene vise at der er tale om et og ikke to værelser.

Jeg kan ikke se og vurderer selve etagedækket under gulvet som FT også udtrykker bekymring for uden at der bliver gjort adgang med et destruktivt indgreb. Der kan med fordel laves inspektionsadgang fra bryggers til krybekælderen.

Alderen på det skadede:

Fra 1957 hvor huset er opført.

Konstruktiv betydning/aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der er ikke noget usædvanligt

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er udført som beskrevet i byggesagen og godkendt af tekniskforvaltning som ses i byggesagen.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

FT fortæller skævhederne i gulvene var der på overtagelsestidspunktet

FT er bekymret for at have samme skade på etagedækket som naboen, da de er bygget på samme tid og af samme ingeniør.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Ikke aktuelt for gulvene.

Undersøgelse af etagedækket forudsætter destruktivt indgreb."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat af 3/5 2023:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Gulv ude af vatter og skadet betondæk

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Beskrivelse:

Inde: Ved besigtigelse af betondækket fra krybekælderen ses dækket med afskallet underflade grundet korrosion af støbenettet i elementerne foto 1-16 som viser små partielle afskalninger spredt på dækket.

De skæve gulve er ikke udtryk for dækket er svækket men gulvene følger nedbøjningen i dækket hvor elementerne spænder mellem de faste vægunderstøtninger.

Ude: Ikke relevant.

Konklusion:

Afskalninger i dækket må tilskrives at der er trukket fugt op i elementerne og jernene i dækket er hermed korroderet. Dermed skydes der flager af på elementerne af porebeton. For at undgå skadesudvikling og dermed svækkelse af dækket skal der foretages en reparation af jernene som skal slibes og rustbeskyttes. Hvis der konstateres nogen områder hvor jernet er helt nedbrudt skal det skiftes der. De afskallet flager skal herefter svummes op.

Alderen på det skadede:

Fra 1957 hvor huset er opført.

Konstruktiv betydning/aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Grundet armeringen er blotlagt og er korroderet i blotlagte områder kan det på sigt skade styrken i dækket.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er lovlig/sædvanlig på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet har været til stede ved overtagelsen.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Armeringsjern slibes fri for rust og rustbeskyttes. Der svummes med Skalflex hæftesvumme

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Pris ca. 70000 plus moms."

Det fremgår bl.a. af selskabets mail til klageren af 28/5 2023:

"Så kan jeg endelig vende tilbage vedrørende jeres sag om dækelementerne under huset.

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning.

Fugt er trukket op i elementerne af porebeton og armeringsjernet er derfor korroderet.

Forholdet indebærer en risiko for skader på bygningen, fordi bæreevnen – på lang sigt – kan blive nedsat.

Vi kan derfor tilbyde dækning efter punkt 3.1 i jeres forsikringsbetingelser.

Udbedringen består i at slibe armeringsjernet fri for rust og rustbeskyttelse. Derefter behandles med hæftesvumme, fx fra Skalflex.

Skulle der være steder, hvor armeringen er tæret igennem, udskiftes denne eller disse dele helt.

Jeg vil bede jer om at indhente et tilbud på den dækkede udbedring, så jeg kan opgøre erstatningen.

I bør ikke sætte arbejdet i gang før erstatningen er endeligt opgjort.

Når forholdet er udbedret, afventer jeg en kopi af fakturaen og kontooplysninger til den konto, I ønsker pengene udbetalt til."

Det fremgår bl.a. af klagerens mail til selskabet af 6/6 2023:

"Det glæder mig, at der er fundet dækning til at udbedre skaden, så er vi da et skridt videre en udbedring af skaden.

Jeg kan ikke se, at jeres løsningsforslag løser skaden med det skæve gulv i stueplan.

Det skal nævnes, at følgeskaden med det skæve gulv i stueplan først blev synligt, da de tidligere ejere fik fjernet deres tæpper og møbler, så jeg vil forvente, at dette også dækkes af ejerskifteforsikringen.

Angående løsningsforslaget, så kunne jeg frygte, at det bliver svært at finde en håndværker, som kan og vil slibe armeringsjernet fri for rust og rustbeskyttelse, når der kun er en arbejdshøjde på 30 cm. Hvad er tanken her? Er udgravningen af kælderen også inkluderet, så håndværkerne kan få en acceptabel arbejdshøjde? Og hvordan skal de få adgang til at udgrave krybekælderen?"

Det fremgår bl.a. af selskabets mail til klageren af 27/6 2023:

"Jeg kan forstå på vores konsulent, at du har nogle forventninger omkring udbedringen af den dækkede skade, - herunder opretning af gulve.

Det forholder sig heldigvis sådan, at forholdene i jeres hus, adskiller sig væsentligt fra de forhold der er i jeres nabos hus.

Blandt andet er der ikke skader på jeres gulve.

Skader, i forhold til jeres ejerskifteforsikring, vil sige forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, efter punkt 3.1 i jeres forsikringsbetingelser.

I kan altså ikke lave en direkte sammenligning med naboens hus eller den dækning som jeres nabo er berettiget til.

Jeg afventer dermed fortsat et tilbud på den udbedring, som vi har tilbudt jer dækning til.

Helt lavpraktisk, så oplyser konsulenten, at man flytter noget jord, så man kan komme under rørene og udføre arbejdet."

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

103577

Ankenævnet for Forsikring

15.

103577

Det fremgår bl.a. af klagerens mail til selskabet af 27/6 2023:

"Der er væsentlige skader på vores gulve, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, som først blev synlige, da de tidligere ejere flyttede deres møbler, så disse skader forventer vi naturligvis er dækket af vores ejerskifteforsikring.

Ingen af de tre adspurgte håndværkere var interesseret i at give tilbud på løsningen, som jeres konsulent forslår. Hvordan skal de komme ind med maskiner uden at fjerne gulvet? Og de kan ikke arbejde, når der kun er en frihøjde på 40 cm."

Det fremgår bl.a. af selskabets mail til klageren af 6/7 2023:

"Gulve:

Vi har ikke, ved hverken første eller anden besigtigelse konstateret skader på gulvene, her 4½ år efter jeres overtagelse af ejendommen.

[Selskabets besigtigelseskonsulent1] beskriver, efter besigtigelsen den 25. april, at gulvet kan bevæge sig op til 15 millimeter, fordi gulvet er lagt direkte på dækket.

Det er dog ikke noget der nedsætter gulvets brugbarhed og der er heller ikke risiko for skader på gulvet, når armeringen bliver sikret mod videre korrosion.

Jeg har desværre ikke noget grundlag for at tilbyde jer erstatning på det grundlag.

I har mulighed for at klage over min afgørelse på dette punkt, hvis I fortsat er uenige.

Jeres klage bedes I sende på mail til ..., med en beskrivelse af jeres uenighed samt, hvad I ønsker at opnå.

I hører derefter tilbage fra en klageansvarlig hurtigst muligt.

Udbedring:

Hvad angår udbedringen, så har jeg flere gange forhørt mig hos konsulenten, der fastholder at den kan ske på den måde der er beskrevet.

Da der ikke skal anvendes maskiner, bortset fra eventuelt eldrevet håndværktøj, så har frihøjden ikke umiddelbar betydning.

Konsulenten har oplyst at han har mulighed for at anwise en håndværker i jeres lokalområde, der kan påtage sig opgaven - uden at dette dog er normal procedure - og I hører tilbage i den anledning hurtigst muligt."

Det fremgår bl.a. af murerens tilbud af 15/4 2024, der er indhentet af selskabet:

"Hermed tilbud på følgende:

- Etablering/lukning af adgang til krybekælder
- Afdækning/rengøring i bolig
- Nødvendig flytning af jord i krybekælder, jord forbliver i kælder
- Rep af afskalninger iht modtaget skitse
- Levering og montering af lem ved adgangsvej til kælder når den lukkes

- Egen byggeplads

Samlet pris kr. 148.000,00 excl moms."

Det fremgår bl.a. af fugtteknisk notat fra ingeniør af 4/12 2024, der er indhentet af klageren:

"Det er en velkendt problemstilling, at grundfugt er skadelig for overliggende bygningskonstruktioner, hvis der ikke er etableret en effektiv fugtspærre, der hindrer opstigende grundfugt.

SBI-anvisning nr. 7 fra 1951 oplyser på side 28 og 29, at jorden i en krybekælder afgiver store vandmængder (op til 0,5 liter vand pr. m² pr. døgn), og at det derfor er vigtigt at afdække jorden med et vanddampstandsende lag. I samme SBI-anvisning er ventileringen af en krybekælder beskrevet på side 26 og 27. Bemærk, at anvisningen omhandler nødvendig ventilering for at undgå, at træværket rådner, men den nævner intet om den nødvendige udluftning, når der er tale om et porebetondæk. Anvisningen repræsenterer derfor ikke krav til ventilering af krybekælder, når der er tale om porebetondæk.

Den første skrevne anvisning om ventilation af krybekælder med overliggende porebetondæk, jeg har kunnet lokalisere, er [producenten af betondækket] anvisning fra 1964, 2. udgave, der netop beskriver en let isolering, fugtmembran på jorden og begrænset ventilering for at opnå den fulde effekt af porebetonens varmeisolerende egenskaber. I forordet er angivet: 'I denne vejledning har vi derfor søgt at samle den viden, som dækker den almindelige udførelse af tage og dæk.' Anvisningen opsamler derfor viden fra perioden før 1964, hvilket også giver sig udtryk i, at der er tale om 2. udgave. Denne viden omfatter blandt andet en fugtmembran.

I den aktuelle sag har vi en krybekælder, hvor der ikke er nogen form for sikring mod opstigende grundfugt, idet bunden i krybekælderen alene består af råjord. Dette betyder en massiv tilgang af fugt fra jordlagene til krybekælderen. Hvis denne fugt skal bortventileres, vil det kræve en massiv udluftning af krybekælderen, med deraf følgende underafkøling af porebetondækket i vinterperioder og tilførsel af fugt til krybekælderen i perioder med høj udendørs luftfugtighed.

En kraftig udluftning af krybekælderen vil betyde, at vandrør ikke kan fremføres i krybekælderen. Alle vandrør kan fryse, uanset isoleringstykkel, hvis vandet står stille i rørene i en længere frostperiode, fx i forbindelse med ferie eller fordi vandledningen alene forsyner enkeltstående tapsteder, der kun sjældent benyttes. Tilsvarende vil en kraftig udluftning nedsætte porebetondækkets isoleringsevne i et omfang, der betyder, at dækket over krybekælderen skal isoleres.

Hertil kommer, at den kraftige udluftning ikke altid er til stede, da udluftningen er betinget af vejrliget udendørs. En længerevarende fugtig periode uden vind vil betyde, at der ikke er luftcirkulation i krybekælderen, hvorved porebetondækkene bliver opfugtet af grundfugten nedefra. En fugtsikring af en krybekælder, der alene består af en kraftig udluftning, er skadelig for huset og indeklimaet, da gulvet over krybekælderen vil være iskoldt.

I tilstandsrapporten er anført: 'Antallet og placeringen af ventilationsriste i soklen til krybekælderen skønnes ikke at opfylde gældende regler. Note: Der er dog ikke konstateret skader som følge heraf'. Som det fremgår, har den byggesagkyndige intet grundlag for at antage, der er skader som følge af en eventuel begrænset udluftning. Jeg er helt på linje med den byggesagkyndige. Hvis

krybekælderen er opført ifølge gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, som anført indledningsvist, betyder det intet, om der mangler en eller flere ventilationsriste.

Problemet i krybekælderen er ikke manglende udluftning, men manglende fugtspærre, der hindrer opstigende grundfugt. Forbeholdet i DB's ejerskifteforsikring, der undtager skader, der skyldes manglende ventilering af krybekælderen som følge af fugt, kan ikke benyttes som afvisningsgrundlag, da fugten ikke skyldes manglende ventilering, men manglende fugtmembran på jorden i krybekælderen.

Hvis krybekælderen havde været kraftigt ventileret, var skaden alligevel opstået på grund af manglende isolering af undersiden af porebetondækkene. En manglende isolering, der ville have medført kondensdannelse på porebetondækkene og deraf rustskader på armeringsjernene."

Det fremgår bl.a. af selskabets mail til klagerens repræsentant af 17/3 2025:

"Jeg kan ikke se, at der er nye oplysninger i sagen. [Klagerens ingeniør] har naturligvis ret i, at der næppe havde været korrosion i samme omfang, hvis krybekælderen havde været bedre fugtsikret, men der er intet belæg for at konkludere, at der er tale om 'helt usædvanlige forhold for en ejendom fra 1957' .

Konstruktionen var ikke ualmindelig i 1957, og ses udført som beskrevet i byggesagen. Der er intet der tyder på, at dækket var nævneværdigt svækket, da vores kunder overtog huset i oktober 2018. De skævheder der ses i gulvene, blev vores kunder ifølge eget udsagn opmærksomme på, da de ved

overtagelsen så rummene uden møbler. Når forholdet blev anmeldt i december 2022, var det ikke fordi, der var udvikling i skævhederne, men fordi de blev bekendt med skadesagen vedrørende nabohuset.

Skævheden i gulvene vurderes ikke at nedsætte brugbarheden af rummene i denne del af bygningen, og der er derfor ikke grundlag for yderligere dækning. Da vores kunder har været bekendt med skævhederne siden oktober 2018, vil et evt. krav på dækning under alle omstændigheder være bortfaldet som følge af forældelse.

Det fremgår ikke af din e-mail, hvilken dækning/udbedring der gøres krav på , eller hvorfor. Vi har dækket de skader på etagedækket, der er blevet konstateret, så hvad er det præcist for skader, der henvises til?"

Det fremgår bl.a. af policen:

"Særlig undtagelse:

...

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion, grundet tagfald - jf. tilstandsrapporten punkt 1,2/1,1 & manglende ventilering i krybekælderen punkt 5,6, som følge af fugt."

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

103577

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.

...

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og af-dækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

...

4. Undtagelser fra dækning

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.

...

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

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.

5.3

Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A."

Nævnet har fået forelagt fotos af gulvkonstruktionen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1957 – i oktober 2018. Den 14/12 2022 anmeldte klageren, at gulvet over krybekælderen var sunket. Selskabet besigtigede gulvet den 24/1 2023. Da det ikke var muligt at besigtige konstruktionen under gulvet uden et destruktivt indgreb, blev der lavet en aftale om genbesigtigelse. Genbesigtigelsen blev foretaget den 25/4 2023. Den 28/5 2023 meddelte selskabet dækningstilsagn til slibning, rustbehandling og reparation/svumning af betonen i krybekælderen. Klageren var utilfreds med selskabets udbedringsmetode, herunder at udbedringsmetoden ikke løste skævheden i gulvet i stueplan. Den 27/6 2023 oplyste selskabet, at der ikke var skader ved klagerens gulve. Den 6/7 2023 afviste selskabet igen dækning af gulvet. Den 2/5 2024 fastholdt selskabets klageafdeling den foreslåede udbedringsmetode for så vidt angik etagedækket. Den 17/3 2025 fastholdt selskabet afgørelsen, herunder afvisningen af udbedring af gulvenes skævhed.

Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at skaden i betondækket skyldes manglende fugtspærre, og at den foreslåede reparation er utilstrækkelig og uforenelig med forsikringsbetingelsernes krav om nyværdierstatning og byggemåde. Der skal ydes dækning til udskiftning af betondækket i overensstemmelse med den tekniske rapport og markedspris for arbejdet. Derudover ønsker klageren dækning af udgifter til genhusning, udgifter teknisk og juridisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Klageren har anført, at selskabet har tilbudt en ren kosmetisk udbedring af skaden i betondækket og afvist dækning af skævhederne i gulvet. Klageren har anført, at selskabet indledningsvist ikke har nævnt eller gjort policeforbeholdet gældende. Klageren har hertil anført, at skaderne

ikke skyldes fugt på grund af manglende ventilation af krybekælderen, men derimod skyldes manglende fugtspærre. Klageren har indhentet en udtalelse fra en ingeniør. Ingeniøren har vurderet, at selskabets udbedringsmetode vil være problematisk, da reparationen indebærer delvis fjernelse af armering, hvilket medfører en svækkelse af konstruktionen, og da den foreslåede reparation ikke løser problemet med rustne armeringsjern. Ingeniøren har desuden vurderet, at reparationsforslaget ikke løser problematikken med den manglende fugtmembran på terrænet i krybekælderen. Når der tages hensyn til alle parameter, vil eneste korrekte løsning være en udskiftning af dækket, suppleret med en tæt membran i bunden af krybekælderen, der sikrer effektivt mod fugt. Klageren har bestridt, at forholdet, for så vidt angår gulvet, er forældet, idet skævhederne først blev konkret vurderet som skade i forbindelse med konstateringen af nedbøjningen og den efterfølgende destruktive undersøgelse i 2023. Klageren har oplyst, at deres nabo har haft en tilsvarende sag med selskabet, hvor selskabet har dækket en langt mere gennemgribende løsning.

Det er selskabets opfattelse, at korrosionen af armeringsjernet er en fugtskade omfattet af policeforbeholdet, men selskabet har på trods af dette alligevel meddelt dækningstilsagn. Selskabet har anført, at der er indhentet tilbud på udbedring af skaden fra en murer på 185.000 kr., der efter fradrag af selvrisiko medfører en erstatning på 180.000 kr. til klageren. Klageren har ikke påvist, at udbedringsmetoden er utilstrækkelig, eller at der er grundlag for genhusning eller dækning af teknisk bistand. Selskabet har anført, at forholdet drejer sig om ejendommens oprindelige dækkonstruktion over den uventilerede krybekælder fra 1957, og at armeringsjernet 4 år efter klagerens overtagelse af ejendommen er konstateret med korrosion. Korrosionen er en naturlig følge af det mangeårige fugtige miljø i krybekælderen, idet krybekælderen er uventileret og ikke er sikret mod fugt fra jorden. Selskabet har anført, at forholdet omkring selve gulvets skævhed er forældet, da klageren har fået kendskab til skævhederne i umiddelbar forlængelse af overtagelsen. Såfremt nævnet tillægger det vægt, at selskabet har realitetsbehandlet anmeldelsen, har selskabet anført, at forholdet vedrørende gulvet blev afvist den 6/7 2023, hvorved anvendelse af tillægsfristen på 1 år medfører, at forældelse i så fald er indtrådt den 6/7 2024.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/2 2023, at "skævheder i gulvet skyldes dels almindelige bevægelser i konstruktionen som ses ved fodpanelerne enkelte steder. Billederne viser at det højeste punkter på gulvene er ved ydervæggen samt halvstensvæg i krybekælderen hvor dækelementerne hviler af på. Gennem tiden har elementerne fået en nedbøjning mellem de faste understøtninger grundet slid og ælde, skævheder vurderes at være almindelig opstået i konstruktionen grundet alderen. ... FT fortæller skævhederne i gulvene var der på overtagelsestidspunktet. FT er bekymret for at have samme skade på etagedækket som naboen, da de er bygget på samme tid og af samme ingeniør".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/5 2023, at "afskalninger i dækket må tilskrives at der er trukket fugt op i elementerne og jernene i dækket er hermed korroderet. Dermed skydes der flager af på elementerne af porebeton. For at undgå skadesudvikling og dermed svækkelse af dækket skal der foretages en reparation af jernene som skal slibes og rustbeskyttes. Hvis der konstateres nogen områder hvor jernet er helt nedbrudt skal det skiftes der. De afskallet flager skal herefter svummes op. ... Grundet armeringen er blotlagt og er korroderet i blotlagte områder kan det på sigt skade styrken i dækket. ... Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Armeringsjern slibes fri for rust og rustbeskyttes. Der svummes med Skalflex hæftesvumme".

Det fremgår af selskabets mail til klageren af 28/5 2023, at "ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning. Fugt er trukket op i elementerne af porebeton og armeringsjernet er derfor korroderet. Forholdet indebærer en risiko for skader på bygningen, fordi bæreevnen – på lang sigt – kan blive nedsat. Vi kan derfor tilbyde dækning efter punkt 3.1 i jeres forsikringsbetingelser. Udbedringen består i at slibe armeringsjernet fri for rust og rustbeskyttelse. Derefter behandles med hæftesvumme, fx fra Skalflex. Skulle der være steder, hvor armeringen er tæret igennem, udskiftes denne eller disse dele helt".

Ankenævnet for Forsikring

23.

103577

Det fremgår af klagerens mail til selskabet af 6/6 2023, at "jeg kan ikke se, at jeres løsningsforslag løser skaden med det skæve gulv i stueplan. Det skal nævnes, at følgeskaden med det skæve gulv i stueplan først blev synligt, da de tidligere ejere fik fjernet deres tæpper og møbler, så jeg vil forvente, at dette også dækkes af ejerskifteforsikringen. Angående løsningsforslaget, så kunne jeg frygte, at det bliver svært at finde en håndværker, som kan og vil slibe armeringsjernet fri for rust og rustbeskyttelse, når der kun er en arbejds højde på 30 cm. Hvad er tanken her? Er udgravningen af kælderen også inkluderet, så håndværkerne kan få en acceptabel arbejds højde? Og hvordan skal de få adgang til at udgrave krybekælderen?"

Det fremgår af selskabets mail til klageren af 27/6 2023, at "jeg kan forstå på vores konsulent, at du har nogle forventninger omkring udbedringen af den dækkede skade, - herunder opretning af gulve. Det forholder sig heldigvis sådan, at forholdene i jeres hus, adskiller sig væsentligt fra de forhold der er i jeres nabos hus. Blandt andet er der ikke skader på jeres gulve. Skader, i forhold til jeres ejerskifteforsikring, vil sige forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, efter punkt 3.1 i jeres forsikringsbetingelser. I kan altså ikke lave en direkte sammenligning med naboens hus eller den dækning som jeres nabo er berettiget til. Jeg afventer dermed fortsat et tilbud på den udbedring, som vi har tilbudt jer dækning til. Helt lavpraktisk, så oplyser konsulenten, at man flytter noget jord, så man kan komme under rørene og udføre arbejdet".

Det fremgår af klagerens mail til selskabet af 27/6 2023, at "der er væsentlige skader på vores gulve, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, som først blev synlige, da de tidligere ejere flyttede deres møbler, så disse skader forventer vi naturligvis er dækket af vores ejerskifteforsikring. Ingen af de tre adspurgte håndværkere var interesseret i at give tilbud på løsningen, som jeres konsulent forslår. Hvordan skal de komme ind med maskiner uden at fjerne gulvet? Og de kan ikke arbejde, når der kun er en frihøjde på 40 cm".

Det fremgår af selskabets mail til klageren af 6/7 2023, at "vi har ikke, ved hverken første eller anden besigtigelse konstateret skader på gulvene, her 4½ år efter jeres overtagelse af ejen-

dommen. [Selskabets besigtigelseskonsulent¹] beskriver, efter besigtigelsen den 25. april, at gulvet kan bevæge sig op til 15 millimeter, fordi gulvet er lagt direkte på dækket. Det er dog ikke noget der nedsætter gulvets brugbarhed og der er heller ikke risiko for skader på gulvet, når armeringen bliver sikret mod videre korrosion. Jeg har desværre ikke noget grundlag for at tilbyde jer erstatning på det grundlag".

Det fremgår af murerens tilbud af 15/4 2024, der er indhentet af selskabet, at "hermed tilbud på følgende: - Etablering/lukning af adgang til krybekælder - Afdækning/rengøring i bolig - Nødvendig flytning af jord i krybekælder, jord forbliver i kælder - Rep af afskalninger iht modtaget skitse - Levering og montering af lem ved adgangsvej til kælder når den lukkes - Egen byggeplads. Samlet pris kr. 148.000,00 excl moms".

Det fremgår af fugtteknisk notat fra ingeniør af 4/12 2024, der er indhentet af klageren, at "hvis krybekælderen er opført ifølge gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, som anført indledningsvist, betyder det intet, om der mangler en eller flere ventilationsriste. Problemet i krybekælderen er ikke manglende udluftning, men manglende fugtspærre, der hindrer opstigende grundfugt. Forbeholdet i DB's ejerskifteforsikring, der undtager skader, der skyldes manglende ventilering af krybekælderen som følge af fugt, kan ikke benyttes som afvisningsgrundlag, da fugten ikke skyldes manglende ventilering, men manglende fugtmembran på jorden i krybekælderen. Hvis krybekælderen havde været kraftigt ventileret, var skaden alligevel opstået på grund af manglende isolering af undersiden af porebetondækkene. En manglende isolering, der ville have medført kondensdannelse på porebetondækkene og deraf rustskader på armeringsjernene".

Det fremgår af policen, at forsikringen ikke dækker skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra manglende ventilering i krybekælderen punkt 5,6, som følge af fugt.

Gulvet

Ankenævnet for Forsikring

25.

103577

Det fremgår af forældelseslovens §§ 2 og 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne fremsætte et krav om forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet. Nævnet bemærker, at tillægsfristen på 1 år i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., løber sideløbende med den almindelige 3-årsfrist.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens eventuelle krav, hvad angår gulvet, var forældet på tidspunktet for sagens indbringelse for nævnet den 13/5 2025.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af sagens oplysninger, at klageren blev bekendt med skævhederne i gulvet i umiddelbar forbindelse med overtagelsen af ejendommen i 2018. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/2 2023, at klageren fortalte, at skævhederne i gulvene var der på overtagelsestidspunktet. Det fremgår af klagerens mail til selskabet af 27/6 2023, at "der er væsentlige skader på vores gulve, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, som først blev synlige, da de tidligere ejere flyttede deres møbler".

Nævnet bemærker, at selskabet efter klagerens skadeanmeldelse har besigtiget gulvet den 24/1 2023. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabet efter besigtigelsen har realitetsbehandlet spørgsmålet om dækningen af gulvet, men at selskabet har afvist dækning senest den 6/7 2023. Den 1-årige forældelsesfrist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum – der løber fra selskabets meddelelse om afvisning – kan derfor regnes fra selskabets brev af 6/7 2023.

Etagedækket

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Ankenævnet for Forsikring

26.

103577

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/5 2023, at der skal foretages en reparation af jernene, som skal slibes og rustbeskyttes for at undgå skadesudvikling og dermed svækkelse af dækket, og at selskabet har meddelt dæknings-tilsagn til slibning, rustbehandling og reparation/svumning af betonen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet har indhentet tilbud på udbedringen fra en murer.

Nævnet bemærker herudover, at selskabet tidligere har anerkendt at dække udgifterne til destruktiv åbning/inspektion fra bryggerset, og at selskabet har oplyst, at klageren kan få refunderet udgiften, hvis klageren har modtaget en regning for dette.

På baggrund af ovenstående finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til genhusning eller klagerens udgifter til klagerens rådgivende ingeniør eller juridisk bistand.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder ingeniørnotatet indhentet af klageren – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

27.

103577

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HJNB', is written over a faint, light blue rectangular stamp.

Hans-Jørgen Nymark Beck