755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.888:

xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en skade på ejendommens gulv, som af selskabet er anerkendt som dækningsberettigende.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1939, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/2 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret 10/6 2004.

Ved skadeanmeldelse dateret 5/4 2005 anmeldte klageren, at hun i forbindelse med tegning af husejerforsikring havde fået oplyst, at noget tydede på, at der var svamp i stuegulvet. Herefter blev plader fra loftet i kælderen taget ned, og det kunne konstateres, at adskillige bærende bjælker og noget af stuegulvet var råddent.

Klageren indhentede en udtalelse fra B. & V. Bygningsbiologisk Rådgivning. Af laboratorierapport dateret maj 2005 om arts- og omfangsbestemmelse af registrerede skader i bjælkelaget i kælderdæk i den forsikrede ejendom fremgår:

"**Resultat**:

Undersøgelsesområde: Træbjælkelag i kælderdæk, se tegning nr. 1

2. 67.888

Bjælke nr. B 1:	Der blev registreret angreb af råd og overfladeråd.
Reparation:	Bjælken overfladeimprægneres i hel længde, i alt **ca. 2,5 m**.
Bjælke nr. B2 - B7:	Der blev registreret angreb af overfladeråd.
Reparation:	Bjælkerne overfladeimprægneres fra facademuren og **ca. 0,5 m** ind.
Veksel nr. V1:	Der blev registreret angreb af overfladeråd.
Reparation:	Ingen.
Bjælke nr. B8:	Der blev registreret angreb af Gul tømmersvamp (*Coniophora puteana*) af rådagtig karakter og råd.
Reparation:	Bjælken udskiftes i hel længde, i alt **ca. 2,5 m**.
Bjælke nr. B9:	Der blev registreret angreb af overfladeråd.
Reparation:	Bjælkerne overfladeimprægneres fra facademuren og **ca. 0,5 m** ind.
Bjælke nr. B10:	Der blev registreret angreb af Hvid tømmersvamp (*Antrodia sp*.).
Reparation:	Bjælken udskiftes i hel længde, i alt **ca. 2,5 m**.
Bjælke nr. B11:	Der blev registreret angreb af Gul tømmersvamp (*Coniophora puteana*) af rådagtig karakter og råd.
Reparation:	Bjælken udskiftes fra facadernuren og **ca. 1,0 m** ind.
Bjælke nr. B12 og B13:	Der blev registreret angreb af overfladeråd.
Reparation:	Bjælkerne overfladeimprægneres fra facademuren og **ca. 0,5 m** ind.

3. 67.888

Bjælke nr. B14: Der blev registreret angreb af Gul tømmersvamp (*Coniophora puteana*) af rådagtig karakter og råd.

Reparation: Bjælken udskiftes fra facademuren og **ca. 0,5 m** ind.

Bjælke nr. B15 og B16: Der blev registreret angreb af overfladeråd,

Reparation: Bjælkerne overfladeimprægneres fra facademuren og **ca. 0,5 m** ind.

Bjælke nr. B17 og B1 8: Der blev registreret angreb af Gul tømmersvamp (*Coniophora puteana*) af rådagtig karakter og råd.

Reparation: Bjælkerne udskiftes i hel længde, i alt **ca. 4,3 m**.

Bjælke nr. B1 9: Der blev registreret angreb af Hvid tømmersvamp (*Antrodia sp*.).

Reparation: Bjælken udskiftes i hel længde, i alt **ca. 4,3 m**.

Gulvplanker ved bjælke nr. B18-B19:
Der blev registreret angreb af Hvid tømmersvamp (*Antrodia sp*.).

Reparation: Gulvplankerne udskiftes i området mellem bjælkerne B18-B 19, i alt **ca. 4,5 m^2**.

Gulvplanker ved bjælke nr. B4-B10:
Der blev registreret sporadiske angreb af Almindelig borebille (*Adrobregmus pertinax*).

Reparation: Gulvplankerne imprægneres i kælderplan i området mellem bjælkerne B4-B 10, i alt **ca. 10,0 m^2**."

Nævnet har fået forelagt B. & V. Bygningsbiologisk Rådgivnings skitse over, hvilke bjælker som skal imprægneres henholdsvis udskiftes.

Ved skrivelse af 20/5 2005 afviste selskabet skaden som dækningsberettigende med henvisning til, at en sådan rådskade måtte anses for forventelig i en ejendom fra 1939.

Efter en fornyet henvendelse fra klageren meddelte selskabet ved skrivelse af 25/5 2005, at man ville foretage besigtigelse. Selskabet anerkendte den 27/6 2005 skaden som dækningsberettigende med en anslået udbedringspris på 25.000 kr. Klageren protesterede mod erstatningsopgørelsen. Ved skrivelse af 15/7 2005 fastholdt selskabet, at skaden kunne udbedres for 25.000 kr. Selskabet tilkendegav samtidig, at den håndværker, som på vegne selskabet havde takseret skaden, ikke ønskede at forestå udbedringen. Klageren svarede ved skrivelse af 21/7 2005 til selskabet:

> "Jeg var egentlig ikke overrasket over L.M.s udmelding. Det viser blot, at tilbudet på Kr. 25.000,- inkl. moms - ikke kunne lade sig gøre. Men det har igen trukket tiden ud mht. indflytning i vores hus.
>
> Vi har nu talt med en 4. tømrermester. Denne vil, som én af de øvrige tømrermestre kunne foretage reparationen for 50.000 kr. ekskl. moms. Heri er indregnet de i laboratorierapporten anførte forhold.
>
> Han vil udskifte de angrebne bjælker, og han vil ikke foretage en delvis udskiftning af gulvet - men i stedet udskifte plankegulvet med gulvplader. Prisen vil være den samme men det vil være noget, han kan stå inde for.
>
> Endvidere er indregnet isolering af loftet samt loftplader i kælder. Udførelse af dette, er noget jeg selv skal stå for."

Selskabet fastholdt ved skrivelse af 9/8 2005, at skaden kunne udbedres for 25.000 kr.

Ejendommen blev genbesigtiget af det indklagede selskab, og af rapport dateret 20/9 2005 fremgår:

> "Ejendommen er en ældre ejendom fra 1939, der generelt er under omfattende renovering iværksat af FT. Ejendommen fremstår ellers i oprindelig stand.

5. 67.888

Etageadskillelsen mellem stueetage og kælder, som anmeldelsen omfatter, er opbygget traditionelt med strøer og trægulv. Strøerne er synlige i kælderen, hvor der ikke ses at være etableret loft. Kælderen udgør 40 m^2, mens det bebyggede areal er 59 m^2.

Der kan ved besigtigelsen konstateres nedbrud i gulve enkelte steder i stuen. I endestykker mod ydermur kan der konstateres nedbrud i 6-8 brædder og ved dørhul i tilstødende rum kan der konstateres nedbrud i 2 gulvbrædder (endestykker).

I kælder kan der ikke nedefra konstateres nedbrud i gulve.

I kælder kan der konstateres nedbrud i flere gulvstrøer. Nedbrud konstateres kun i endestykker mod kælderydermure.

FT har indhentet en rapport fra B. & V. dateret 04.05.2005. Den fortæller om nedbrud i bjælke B11 (endestykke), B14 (endestykke) og B17, B18, B19 (hele strøen), samt B8 og B10 i tilstødende kælderrum (hele strøer). Herudover en række beskadigelser i strøer, som alle kan behandles og altså ikke foreslås udskiftet.

På baggrund af min besigtigelse, vurderer jeg ikke, at strø B17, B18 og B19 er med så væsentlige nedbrud, at de bør udskiftes. Derudover er jeg heller ikke enig i vurderingen af B14, B8 og B10, som jeg konstaterer uden væsentlige nedbrud.

Jf. rapporten fra B. & V., så konkluderes de undersøgte nedbrud at være karakteriseret som svampeskader i henhold til definition af svamp og råd af 10. november 2000.
Det kan konstateres, at der parallelt med alle de ældre strøer, hvori der kan konstateres nedbrud, er oplagt nyere strøer, som er bærende.

Der kan ikke konstateres gyngende gulvkonstruktion i stueplan."

6. 67.888

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabets erstatningsopgørelse ikke er acceptabel. Klageren har i skrivelse af 8/10 2005 til nævnet anført:

"Dansk Boligforsikring og deres taksatorer bruger laboratorierapporten fra B. & V. som baggrund for at vurdere skaden, men DB vil ikke betale for rapporten.

Da vi har indhentet 4 tilbud fra håndværkere, der kan udbedre skaden for ca. 50.000 kr. + moms. (alene strøer, gipslofter, dampspær og isolering løber op i ca. 18.000 kr.), er der noget, der taler for at Dansk Boligforsikring forsøger at slippe udenom at dække skaden, idet de holder sig under de 25.000 kr., som svarer til selvrisikoen.

Hvis en håndværker kan udbedre skaden for 50.000 kr. + moms og Dansk Boligforsikring siger, at det kun koster 25.000 kr., så må det være muligt at mødes på halvvejen - hvis vi selv udbedrer skaden svarende til en kontant udbetaling på 18.750 kr. samt at selvrisikoen nedskrives til 0 kr."

Det indklagede selskab har ved skrivelse af 2/11 2005 anført:

"Bygningskonsulent H.T. skønner gulvets (følgeskadens) udbedringsomkostninger til kr. ca. 2.900,00 ekskl. moms.

Oplægning af nye strøer parallelt med de ældre strøer (som allerede gjort) skønnes at andrage kr. ca. 15.000,00 ekskl. moms.

I alt kr. 22.375,00 inkl. moms.

Derudover bemærkes det, at vores besigtigelseskonsulent H.T. anslår aldersnedskrivning med 80 % på de omhandlende bygningsdele på baggrund af sædvanligt slid og ælde, samt det faktum at træet har været anvendt i og mod kældermiljø med stort fugtindhold.

Det dækningsberettigede forhold andrager således kr. 4.475,00.

Idet selvrisikobeløbet er på kr. 25.000,00 nedskrives dette til kr. 20.525,00.

7. 67.888

Det forhold at Dansk Boligforsikring A/S tidligere har givet tilbud om økonomisk erstatning på kr. 25.000,00, bør ikke føre til et andet resultat idet der er tale om tilbud der ikke er blevet antaget."

Klageren har hertil i skrivelse af 21/11 2005 anført:

"Dansk Boligforsikring skriver, at vi ikke ønskede at acceptere tilbuddet fra deres tømrer (L.M.). Vi ville gerne have accepteret tilbuddet, men da vi bad om en garanti for at huset så efterfølgende kunne forsikres, trak Dansk Boligforsikring og L.M. tilbuddet tilbage med bemærkningen 'Hvis der skal stilles krav, ønsker L.M. ikke at udføre opgaven'. I øvrigt har vi aldrig set tilbuddet, selvom vi har anmodet om det flere gange.

H.B. [klagers ægtefælle] deltog i besigtigelsen den 6. september sammen med besigtigelseskonsulent H.T. I den snak H.B. og H.T. førte, oplyser H.T. at alle de bærende strøer, som var angrebet af råd og svamp skulle udskiftes. Samtidig oplyste H.T., at man ikke kunne udskifte strøerne, uden at udskifte gulvet. Disse oplysninger stemmer ligeledes overens med det, som de tømrere, vi har haft ude for at give tilbud på arbejdet, siger.

Det er ikke korrekt, at der er oplagt nye bærende strøer langs alle de bærende strøer, hvor der er konstateret nedbrud. Der er oplagt nye strøer langs 2 af de angrebne strøer - B17 + B 19 samt en jernbjælke ved B10. De gamle angrebne strøer blev ikke fjernet. Bilag med 9 billeder af skaden er vedlagt.

Dansk Boligforsikring oplyser, at H.T. vurderer at kælderen mangler fugtisolering. Disse forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Flere af de bærende bjælker i krybekælderen var mulige at besigtige og bar synlige præg af råd og svamp, hvorfor den byggesagkyndige burde have noteret det i tilstandsrapporten, så vi var advaret omkring dette forhold. Endvidere forhold omkring mangelfuld ventilation.

8. 67.888

Det er ikke korrekt, at der ikke kan konstateres gyngende gulvkonstruktion. Det var en af de ting, som vores forsikringsselskabs byggesagkyndige (Fair) konstaterede, da han besigtigede huset i marts måned.

Vi har fra den byggesagkyndige fra Fair, fået oplyst, at hvis skaden udbedres, som Dansk Boligselskab foreslår, vil huset ikke kunne forsikres mod svamp og insekt efterfølgende."

Hertil har selskabet i skrivelse af 8/12 2005 til nævnet bl.a.:

"Generelt skal det nævnes, at Dansk Boligforsikring A/S ikke er ansvarlig for hvem der i praksis udbedrer dækningsberettigede forhold.

Selskabet vil gerne være en forsikringstager behjælpelig med at foreslå en egnet håndværker. Det er dog i sidste ende forsikringstager, der beslutter hvem der skal udbedre og bestiller arbejdet.

Ad 2) H.T.s oplysninger under besigtigelsen vedrørende udskiftning af strøer/gulv

Klager oplyser, at H.T. under besigtigelsen den 20. september 2005 skulle have oplyst, at alle de bærende strøer som var angrebet af råd og svamp samt gulvet skulle udskiftes. Dette stemmer ikke overens med oplysningerne i den af H.T. udarbejdede besigtigelsesrapport.

H.T. konkluderer i sin rapport, at der ikke generelt kan konstateres så væsentlige nedbrud i de bærende strøer at de skal udskiftes eller behandles. De få steder hvor der kan konstateres sådanne skader, ses der at være oplagt nyere bærende strøer som erstatning herfor. Dette underbygges af, at der ikke kan konstateres gyngende gulve i stueplan (se pkt. 5 i dette brev). Der henvises i det hele til rapporten.

For at være sikker på, at der ikke foreligger misforståelser i sagen, har Dansk Boligforsikring A/S d.d. taget kontakt med H.T. for at sætte sagen i perspektiv. Ifølge H.T. har han ikke på noget tidspunkt indikeret, at gulv og strøer i relation til ejerskifteforsikringen skulle udskiftes. H.T. kan vidneafhøres herom.

Dansk Boligforsikring A/S gør opmærksom på, at selskabet bruger uafhængige besigtigelseskonsulenter, i dette tilfælde en civilingeniør og beskikket bygningssagkyndig, der udfører sit arbejde professionelt og under professionelt ansvar. Selskabet har ingen indflydelse på besigtigelseskonsulentens vurderinger og konklusioner.

Ad 3) Antallet af strøer der er udskiftet/skal udskiftes

Klager har indhentet en rapport fra B. og V. dateret 4. maj 2005. Rapporten fortæller om nedbrud i bjælke B11 (endestykke), B14 (endestykke) og B17, B18, B19 (hele strøen) samt B8 og B10 i tilstødende kælderrum (hele strøer). Herudover en række beskadigelser i strøer, som alle kan behandles og altså ikke foreslås udskiftet.

H.T. vurderede på baggrund af sin besigtigelse, at strø B17, B18 og B19 ikke er med så væsentlige nedbrud, at de bør udskiftes. Endvidere vurderedes det, at strøerne B8, B10, B11 og B14 er uden væsentlige nedbrud. Endeligt konstateredes det, at der parallelt med alle de ældre strøer, hvori der kan konstateres nedbrud, er oplagt nyere strøer, som er bærende.

Det er Dansk Boligforsikrings A/S' opfattelse, at de i sagen foreliggende billeder samt oplysningerne fra H.T. er sammenstemmende.

Ad 4) Oplysningen vedrørende fugtisolering/ventilation i kælderen

Klager oplyser i sit brev af 21. november 2005, at det ikke er nævnt i tilstandsrapporten, at ejendommen mangler fugtisolering og ventilation. Klager anfører dette som udslag af, at H.T. ved besigtigelsen vurderede, at der ikke er fugtisolering og omfangsdræn på ejendommen og at dette således burde være nævnt i tilstandsrapporten. Hvorvidt disse forhold skulle have været nævnt i tilstandsrapporten kan Dansk Boligforsikring A/S ikke udtale sig om. Klager kan eventuelt indbringe dette spørgsmål til Ankenævnet for Huseftersyn. Afgørende for denne sag er imidlertid at forholdet falder udenfor ejerskifteforsikringen. Det skyldes, at "rådproblemerne opstår på grund af ejendommens oprindelige konstruktion, en konstruktion der var helt almindelig i 1939 hvor ejendommen er opført. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3 er således ikke opfyldt.

H.T. har vurderet, at årsagen til nedbruddet i de ældre gulvstrøer er indtrængende fugt gennem kælderydervægge, som suges op i ydermurene, kombineret med mangelfuld ventilation. Desuden vurderes det, at årsagen til indtrængende/opstigende grundfugt skyldes manglende fugtisolering og omfangsdræn udenpå kælderydervæggen samt eventuelt manglende kapillarbrydende lag under kældergulv. H.T. bemærkede ved besigtigelsen at der partielt i kælder forefindes et løst og porøst pudslag på ydermure hvilket antyder indtrængende fugt.

I relation til ovenstående vil Dansk Boligforsikring A/S benytte lejligheden til at generelt at forklare klager problematikken vedrørende ovenstående forhold:

Klagers ejendom er opført i 1939. Opstigning af grundfugt på en ejendom med kælder fra 1939 er ikke ualmindeligt, idet man i år 1939 ikke havde de samme byggemetoder som man har i dag. Det vil sige, at man dengang ikke sørgede for at sikre bygningerne mod fugt, i form af fugtisolering, omfangsdræn og lignende foranstaltninger.

I år 1939 havde man heller ikke et bygningsreglement at rette sig efter ved opførelse af ejendommen. Der foreligger derfor ikke ulovlige opførelsesmetoder eller byggestil, der var i strid med dagældende byggenormer.

På den baggrund kan det konkluderes, at den opstigende grundfugt sammenholdt med manglende fugtisolering/ventilation som medfører fugtopstigning, som igen medfører råd i strøer, ikke er ualmindeligt i en ejendom fra 1939. Da ejendommen derfor ikke afviger væsentligt fra andre ejendomme fra 1939 er der ikke tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad 5) Oplysningen vedrørende gyngende gulvkonstruktion

Klager oplyser i brevet af 21. november 2005, at en bygningssagkyndig fra Fair Forsikring har konstateret gyngende gulvkonstruktion og at Fair Forsikring af samme grund ikke ønskede at medtage forholdet i villaforsikringen.

I skadesanmeldelse af 6. april 2005 oplyses det, at forsikringstagers villaforsikringsselskab har oplyst, at noget øjensynligt tydede på at der var svamp i stuegulvet.

For at være sikker på, at der ikke foreligger misforståelser i sagen, har Dansk Boligforsikring A/S d.d. taget kontakt med H.T. Ifølge H.T. skulle han i bogstaveligste forstand have hoppet på gulvet for at være sikker på, at gulvet ikke gav sig/gyngede. Han vurderer derfor ikke, at konstruktionen er svækket, netop idet der er opsat nye strøer parallelt med de nedbrudte. H.T. kan vidneafhøres herom.

Dansk Boligforsikring A/S gør opmærksom på, at selskabet bruger uafhængige besigtigelseskonsulenter, i dette tilfælde en civilingeniør og beskikket bygningssagkyndig, der udfører sit arbejde professionelt og under professionelt ansvar. Selskabet har ingen indflydelse besigtigelseskonsulentens vurderinger og konklusioner.

Ad 6) Oplysningen fra Fair Forsikring vedrørende dækning af svamp/insekt

Klager oplyser i brev af 21. november 2005, at den bygningssagkyndige fra Fair Forsikring har oplyst, at såfremt skaden udbedres, som Dansk Boligforsikring A/S foreslår, vil huset ikke kunne forsikres mod svamp og insekt efterfølgende. Det er ejerskifteforsikringens opgave at udbedre skader, der opfylder forsikringsbetingelsernes, effektivt og håndsværksmæssigt korrekt. Det er ikke ejerskifteforsikringens opgave at sikre, at ejendommen (herunder ældre ejendomme som den i sagen omhandlende) kan forsikres mod råd og svamp.

Dansk Boligforsikring A/S' kan ikke tage stilling til hvorvidt udbedring af skader dækket under ejerskifteforsikringen medfører ændringer i forhold vedrørende villaforsikringen. Dansk Boligforsikring A/S kan ligeledes ikke afgive garanti for, at forholdet under konkrete omstændigheder vil kunne opnå forsikringsdækning efter udbedring."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder, at forholdet udgør en skade, der er dækningsberettiget. Det er nævnets opfattelse, at udbedring af skaden ville kunne være foretaget i overensstemmelse med anbefalingerne fra B. & V. Bygningsbiologisk Rådgivning.

Efter nævnets opfattelse ville en udbedring kunne være foretaget for 25.000 kr. incl. moms. Hertil kommer eget arbejde skønsmæssigt fastlagt til 60 timer á 75 kr. = 4.500 kr.

Herudover finder nævnet, at selskabet skal godtgøre klageren udgifter til rapporten fra B. & V. Bygningsbiologisk Rådgivning på 2.531 kr.

Nævnet finder ikke grundlag for at foretage afskrivning.

Selskabet skal således betale 32.031kr. med fradrag af selvrisiko på 25.000 kr. - i alt 7.031 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal udbetale klageren 7.031 kr.

J. Hermann