Ankenævnet for Forsikring

Den 26. oktober 2016 blev i sag nr. 89033:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til nye gulve og en ny gulvkonstruktion.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne har fjernet gulvkonstruktionen, før selskabet blev givet lejlighed til at besigtige, og at selskabet hverken ved besigtigelsen eller ud fra klagerens fremsendte fotos har kunnet konstatere dækningsberettigende forhold. Selskabet har endvidere henvist til, at klageren havde planlagt renovering af gulvene.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1966. Klagerne overtog ejendommen den 4/5 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/3 2015. Tilstandsrapporten har ingen bemærkninger til gulvkonstruktion og gulve.

I klagen af 2/2 2016 har klagernes advokat bl.a. anført:

> "I forbindelse med købet fremsendte klagerne til deres pengeinstitut en mail af 6. april 2015 (bilag …), hvortil der var vedlagt et budget over de forbedringer, der skulle foretages i forbindelse med købet.
>
> Det fremgår heraf, at de eksisterende parketgulve skulle forblive, men behandles med afhøvling og lakering.

Endvidere skulle der laves et betongulv på ca. 20 m2 i en af dagligstuerne.

I forbindelse med påbegyndelse af renovering af huset efter købet kunne det imidlertid konstateres, at gulvene var kassable, idet der ikke var udført udluftning under gulvene, hvilket havde medført, at gulvene var nedbrudte og tjenelige til udskiftning.

Dette er konstateret af 2 gulvfirmaer, der besigtigede gulvene og kasserede dem.

Der blev afholdt en ny besigtigelse den 27. maj 2015, hvor taksator var til stede, og hvor der var brækket et hjørne af gulvet op, så man kunne se under gulvet.

Indklagedes repræsentanter blev tilkaldt og har besigtiget forholdene.

Klagernes bank blev ved mail af 26. juni 2015 (bilag …) orienteret om den fordyrelse, som skaderne medførte.

Ved brev af 18. november 2015 (bilag …) rettede jeg henvendelse til indklagede og bad om yderligere erstatning ud over de 20.000 kr., der er tilbudt.

… Ved mail af 18. december 2015 (bilag …) svarede indklagede.

Til brug sagen er der indhentet et notat fra et lokalt ingeniørfirma …

Som det fremgår, er der, som anført, tale om en fejl, idet der ikke er udført 'ordentlig ventilation', hvilket har medført nedbrydning af gulvkonstruktionen.
…
Til brug for sagen er der optaget flere billeder, der viser skaderne, der kunne konstateres, da gulvet blev brækket op (bilag …).

På baggrund af det fremsendte er der tale om en dækningsberettiget skade. Gulvene var nedbrudt af råd og fugt som følge af manglende ventilation.

Forholdet er ikke medtaget i tilstandsrapporten og skal derfor dækkes af ejerskifteforsikringen.

Indklagedes mail af 18. december 2015 indeholder flere faktuelle fejl.
…
Indklagede skriver ligeledes i mailen helt uden grundlag, at det 'stod…..klart, at vores kunde havde planlagt at brække gulvene op for en udskiftning'.

Denne bemærkning er helt for indklagedes egen regning og er helt uden hold i de faktiske forhold.

Jeg har ikke fra det firma, der udarbejdede tilstandsrapporten, modtaget nogen bekræftelse på dækning af skaderne og har derfor tillige sendt en klage til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede byggesagkyndige over den byggesagkyndiges manglende omhu ved udarbejdelse af rapporten og derved manglende opdagelse af de åbenlyse ventilationsproblemer ved ejendommen."

Selskabet har i brev af 31/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Manglende ventilation**

Taksator har gennemgået byggetegningerne fra husets opførelse.

Han kan af disse se, at der er tale om et terrændæk og ikke en krybekælder. Det er ikke en fejl, at terrændækket ikke er ventileret, da der er ilagt folie under betonklaplaget…

Ifølge byggetilladelsen og tegninger er gulvkonstruktionen ikke projekteret som en ventileret krybekælder, men som en terrændækskonstruktion direkte på terræn. Konstruktion som huset er projekteret med, er med en gulvkonstruktion af organisk materiale (træ) og uisoleret og massive sokkel.

Det er BR 1961 som er gældende ved husets opførelse i 1966.
Det fremgår her under pkt. 5.6.4 Gulvkonstruktioner direkte på terræn stk. 3. Hulrummet under trægulve på strøer må ikke ventileres til det fri. Såfremt hulrummet ventileres, skal dette ske med rumluft. Er gulvkonstruktionen ikke effektivt ventileret, skal der lægges et damptæt lag under gulvbrædderne. Her udført af alukraft.

Sådan har sagsforløbet været
Den 20.5.2015, har vores kunde ringet og anmeldt flere skader ved deres ejendom. Blandt andet er der anmeldt skader på husets gulve.

Den 21.5.2015 har taksator … besigtiget skaderne.

Ved besigtigelsen deltog vores kundes rådgiver Ingeniør … fra [rådgivende ingeniørfirma].

Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at vores kunder var i gang med en større renovering/istandsættelse af ejendommen med bl.a. nyt køkken og vinduer m.v. I den forbindelse er der konstateret et par steder, hvor parketgulvene er skadet af fugt.

Ved besigtigelsen kunne taksator alene konstatere skader på gulvene følgende to steder.

Et sted i stuen hvor der sandsynligvis har stået en potteplante og opfugtet gulvet i flere år.

Opfugtning/kondens skade under et garderobe skab som var fjernet. Skaden var i et værelse og skyldes utilstrækkelig opvarmning og kondensering ved garderobeskabet.

Taksator kunne se mørke fugtaftegninger, ligesom han kunne måle fugt de to pågældende steder. Skaderne skyldes ikke manglende ventilation.

Taksator kunne ikke ved sin besigtigelse konstatere unormal fugt på gulvene ud over de to pågældende steder. Det blev heller ikke påvist af vores kunder eller deres rådgiver.

I et værelse ved siden af badeværelset havde vores kunder åbnet op i gulvet ud mod badeværelset… Taksator besigtigede terrændækket i det pågældende område. Han kunne ved besigtigelsen konstatere, at der ingen skade var i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen. Terrændækket var, som det kunne forventes af et tilsvarende terrændæk, der er næsten 50 år gammel.

Den 21.5.2015 har taksator efter besigtigelsen bedt [et tømrerfirma] om at vurdere, hvad der skal til for at udbedre skaderne og prisen for dette. [Tømrerfirmaet] har vurderet, at en reparation kan udføres, samt hvad der skal til at udbedre skaden og prisen for dette. En pris som er oplyst til 21.796,50 kr. inkl. moms…

Den 22.5.2015, har vores kunde kontaktet taksator og oplyst, at de har konstateret en fugtskade på gulv i gang fra et tidligere utæt ovenlys vindue. Et forhold som vores kunde af [tømrerfirmaet] har fået oplyst kan udbedres for et beløb på 2.000 kr. + moms = 2.500 kr. inkl. moms…

Vi har anerkendt at dække udgiften til en reparation af de 3 skader på gulvene med en samlet erstatning på 19.296,50 kr. inkl. moms. Der er i erstatningen fratrukket selvrisiko på 5.000 kr.

Den 22.5.2015 har vores kunde sendt en sms til taksator, hvori de acceptere erstatningen på 19.296,50 kr. for skade på gulvene og oplyst, at erstatningen vil blive brugt til lægning af helt nye gulve…

Den 25.5.2015 har vores kunde sendt en mail til taksator, hvori de anmelder et nyt forhold som er konstateret efter, at de har fjernet gulvet i forbindelse med den af dem planlagte renovering. Han kunne ved besigtigelse af terrændækket og den lille del af strøgulvet som endnu ikke var fjernet konstatere, at strøgulvet og terrændækket ikke adskilte sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner opført i 1966. Det er ikke usædvanligt efter næsten 50 år, at træstrøer kan have huller efter borebiller, ligesom der kan være lidt kondens og mørksværtning i terrændækket.
…
Den 22.6.2015 har taksator været på ejendommen sammen med den bygningssagkyndige for at besigtige et andet forhold ved ejendommen (garagen). Vores kunde deltog i besigtigelsen uden at forevise taksator eller den bygningssagkyndige eventuelle skader ved gulvene.

Ved besigtigelsen var gulvkonstruktionen udskiftet og næsten færdig opført, som taksator husker det.

Den 22.6.2015 har vores kunder modtaget en mail fra os, hvori vi oplyser, at den bygningssagkyndige har anerkendt forholdet ved garagen. I samme mail oplyser vi, at der er udbetalt erstatning for gulvene i henhold til det tilbud, der er givet på reparation af skaderne. Vi skriver også at hvis vores kunder mener, at skadeomfanget var større end det tidligere fremviste og godkendte, bedes de vende tilbage med dokumentation herfor, så vil vi vurdere det nærmere.

Den 18.11.15 modtager vi henvendelse fra vores kundes advokat, hvori var vedhæftet foto …

Taksator har på baggrund af de tilsendte foto foretaget en vurdering
…
Den 18.12.15 har vi fastholdt vores afgørelse.

Kommentar til de fremsendte foto
…
Vi finder ikke at de fremsendte foto er en acceptabel dokumentation.

De fremsendte foto er meget mørke og med skygger. De er derfor misvisende i forhold til, hvad taksator kunne konstaterer ved sine besigtigelser.

Man kan af de fremsendte foto se den gennemgribende renovering, som vores kunder har igangsat.

Det er ikke muligt at se, hvor fotoene er taget, ligesom det ikke er muligt at vurdere omfanget af evt. nedbrydning, samt hvad der skulle til at udbedre forholdet.

Taksator vurderer at mange at de fotoer, der er fremsendt viser samme forhold fra forskellige vinkler, ligesom det er taget i samme område. Nogle af de fremsendte foto kan også stamme fra de 3 skader, som der er blevet udbetalt erstatning for over ejerskifteforsikringen.

Uanset de fremsendte foto er udvalgte for at vise skader på træet i terrændækket, vil I kunne se, at rigtig meget at det træ, der er på fotoene viser, at træ i terrændækket er uden opfugtning og skader...

Soklen på ejendommen er uisoleret og massiv. Det betyder, at der er kuldebroer mange steder på soklen, ligesom den periodevis er med kondens. Det forhold at der er mørke aftegninger ved soklen, er derfor helt sædvanligt og adskiller sig ikke fra en tilsvarende sokkel/konstruktion på næsten 50 år.

På en del af de fremsendte foto kan man se savsmuld og isolering, som er drysset ned da gulvene blev fjernet. Det stammer ikke fra borebiller.

De fremsendte foto viser ikke usædvanlig fugt i terrændækket. Der er lidt fugt og mørksværtning som skyldes den uisolerede og massive sokkel.

Der er vedlagt en del foto af endestykker og opklodsninger, der har ligget ud mod den kolde sokkel. Det er helt sædvanligt at disse kan have lidt nedbrydning og borebiller. Det har dog ingen betydning for bæreevnen og forholdet adskiller sig ikke fra tilsvarende terrændæk på næsten 50 år.

Herudover er der også nogle foto af strøopklodsninger (træstrør) med borebiller. Det er ikke usædvanligt efter næsten 50 år, at træstrør kan have huller efter borebiller.

Der er foto som viser, at der har været alukraft under gulvene. Der er taget en del foto af samme forhold. Den skade der er på alukraften er ikke usædvanlig i den næsten 50 år gamle konstruktion, ligesom der også kan være sket skade på den i forbindelse med at gulvene er fjernet.

Det træ der er ved alukraften er uden skader.

Vi finder ikke at de fremsendte foto dokumenterer at terrændækket adskiller sig nævneværdigt fra et tilsvarende terrændæk og at der - ud over de 3 steder hvor vi har ydet erstatning - har været en skade på gulvkonstruktionen i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen.

…

Her får I vores kommentarer til det anførte i klagen

Gulvene var ikke inden den planlagte renovering kassable, ligesom der ikke manglede udluftning under gulvene.

Den bygningssagkyndige har ikke ved udarbejdelse af tilstandsrapporten den 25.3.2015 konstateret skader på gulvene, ligesom sælger heller ikke har oplevet, at gulvene var med skader.

Gulvene viste ikke ved taksators besigtigelse den 21.5.2015 tegn på nedbrydning eller tegn på, at de var tjenelig til udskiftning.
…
Jf. den byggetilladelse der er givet ved husets opførelse, er der tale om et terrændæk som ikke skal ventileret. Det er derfor ikke en fejl, at der ikke er udført udluftning under gulvene.

Det er ikke usædvanligt at et lamelparketgulv efter næsten 50 år er så slidt, at det ikke umiddelbart vil være muligt at slibe dem, med et godt resultat.

Det fremgår af vedlagte notat fra Bolius, at et lamelgulv vedligeholdes som et trægulv, men kan kun slibes få gange, før slidlaget er slebet af.
…
Det forhold at vores kunder ikke har kunnet slibe de næsten 50 år gamle gulve med et godt resultat, som de havde planlagt, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er tale om skuffede forventninger. Der har ikke været skader på gulvene ved vores kunders overtagelse af ejendommen ud over de forhold som er blevet dækket på ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skuffede forventninger.

I klagen er nævnt, at der ved taksators besigtigelse den 27.5.2015 kun var brækket et hjørne op af gulvet, så man kunne se under det. Det er ikke korrekt. Ved taksators besigtigelse var gulvkonstruktionen i det væsentlige fjernet i forbindelse med den af vores kunde planlagte renovering. Det fremgår også at vores kundes mail til taksator fra den 25.5.2015, hvor der er oplyst: [Klageren] har nu brugt fredag-mandag til at fjerne gulvene.

Taksator kunne ved sin besigtigelse konstatere, at gulvene ikke var tilstrækkeligt afdækket hvilket havde medført, at der var sket skader på gulvene som følge af vores kunders renovering.

Der bliver henvist til et notat fra [rådgivende ingeniørfirma] som er udarbejdet efter at gulvkonstruktionen er fjernet. Vi skal ikke undlade at gøre opmærksom på, at rådgiver Ingeniør … fra [rådgivende ingeniørfirma] var tilstede ved taksators besigtigelsen den 21.5.2015.

Rådgiver Ingeniør … fra [rådgivende ingeniørfirma] kunne ikke ved besigtigelse fremvise aktuelle skader på gulvene, ud over de skader, som er blevet dækket af ejerskifteforsikringen.

Den opgørelse som fremgår af [rådgivende ingeniørfirmas] notat har vi ikke nærmere gennemgået. Det kan dog allerede nu oplyses, at det ved en hurtig gennemgang kan ses, at den ikke er retsvisende. Der er fx medtaget udgifterne til udskiftning af døre inkl. karm 15.000 kr. + moms samt udskiftning af elinstallationer i hele huset 68.000 kr. + moms. Det er ikke umiddelbart udgifter, som har været nødvendige.
…
Vores kunder har ikke ønskede at beholde de gamle gulve fra husets opførelse i 1966. De har i stedet for valgt at bryde alle gulvene i stueplanen ned for at få en ny og bedre gulvkonstruktion med gulvarme, laminatgulve i stuerne og moderne betongulve.

Vi skal for god ordens skyld gøre jer opmærksom på, at forhold som kan henføres til det af vores kunder planlagte arbejde ved gulvene ikke er dækket af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsaftalelovens § 39.

Det står naturligvis vores kunder frit for at vælge at opføre en ny konstruktion i stedet for at foretage en reparation, ligesom det står vores kunder frit for at vælge en forbedret konstruktion. Det er dog ikke et forhold der er dækket af ejerskifteforsikringen.

I det omfang at vores taksator ved sin besigtigelse havde konstateret yderligere skade på gulvkonstruktionen ville ejerskifteforsikringen alene dække for en partiel reparation. Det vil sige det, der skulle til at reparere skaden. Forsikringen ville aldrig have dækket en ny forbedret konstruktion.

Det kan endvidere oplyses at lameltrægulve erstattes efter tabel E i vilkårene. Det vil sige at en reparation erstattes med 48 %...

Det er vores kunder der har bevisbyrden for, at der har været en skade ved deres overtagelse af ejendom. Det fremgår af forsikringsaftaleloven § 22 samt vilkårenes punkt 8 B. Det betyder, at vores kunder skal sandsynliggøre, at der har været en aktuel bygningsskade, der adskiller sig fra tilsvarende konstruktion med lamelparket. De skal kunne påvise, hvor skaden har været, ligesom de skal kunne påvise skadeomfanget samt udbedringsprisen for en partiel reparation.

…

Vi må fastholde vores afgørelse

…

I det omfang at vores kunder eller deres rådgiver [rådgivende ingeniørfirma] ikke fandt, at den tilbudte erstatning var tilstrækkelig, burde forholdet være afklaret inden vores kunder fjernede gulvkonstruktionen.

Ved at anerkende erstatningen og fjerne gulvkonstruktionen, har vores kunder ødelagt beviserne.

Det er først den 25.5.2015, efter at vores kunder har fjernet gulvkonstruktionen, i forbindelse med den af dem planlagte renovering, at de igen har kontaktet os for at anmelde et nyt forhold. Et forhold som det af notatet fra [rådgivende ingeniørfirma] ser ud til, at de hele tiden har ment har været tilstede.

Det fremgår af vilkårenes punkt 8 A, at en skade hurtigst muligt skal anmeldes til ejerskifteforsikringen.

Ved at anerkende erstatningen og fjerne gulvkonstruktionen, har vores kunder frataget os muligheden for at besigtige forholdet igen, for en fornyet vurdering. Uanset dette har taksator forsøgt at vurdere forholdet ved sin besigtigelse den 27.5.2015.

Taksator kunne ved besigtigelse af terrændækket og den lille del af strøgulvet som endnu ikke var fjernet konstatere, at strøgulvet og terrændækket ikke adskilte sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner opført i 1966.

De udvalgte foto, som vores kunde har fremsende for at dokumenterer skader på træ m.m. viser på ingen måde, at der har været skader på gulvkonstruktionen ud over de skader, som vi har udbetalt erstatning for på ejerskifteforsikringen, ligesom de ikke underbyg-

ger, at forholdet i terrændækket adskiller sig nævneværdigt fra et tilsvarende terrændæk på næsten 50 år."

Klagerens advokat har i brev af 2/5 2016 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Mine klienter har efterfølgende kontaktet den byggesagkyndige ingeniør, der oprindeligt har gennemgået ejendommen, og han har afgivet vedlagte svar af 16. april 2016.

Som det fremgår af ingeniørens svar, er ejendommen omfattet af Bygningsreglement 1961, og det fremgår af reglementet under punkt 5.6.2 "etageadskillelser af træ", at "kryberum under træbjælkelag skal ventileres".

Det fremgår af billederne og har kunnet ses i forbindelse med både en taksator og en byggesagkyndigs efterfølgende besøg på ejendommen, at gulvkonstruktionen ikke er opført direkte på et terræn, …

En mursten er ca. 5,5 cm høj, og på billedet side 39 er der stablet 3 mursten op, inden gulvets opbygning er startet, hvilket er 16,5 cm, ligesom der på billedet … kan ses, at der er opstablet 4 mursten med mørtel imellem som punktfundering af trægulvet, hvilket svarer til minimum ca. 25 cm luft, inden opbygningen af trægulvet startede.

Det ses også af billederne, at der under gulvet har været ført vandrør, varmerør og elkabler. Gulvet er således ikke opbygget direkte på et terræn, men med krybekælder.

Der er derfor i det dagældende bygningsreglement krav om ventilering, hvilket den byggesagkyndige burde have set.

Skaden er derfor omfattet af ejerskifteforsikringen.

Mine klienter har ikke anerkendt og accepteret den tilbudte erstatning som fuld erstatning, hvilket jo også fremgår af, at der indkaldt og besigtiget nye forhold den 27. maj 2015.

Taksator havde således oplyst at de kunne vende tilbage, hvis der var mere.

Der er ikke tale om en planlagt renovering.

Forsikringsselskabet taler i den forbindelse mod bedre vidende, idet der igennem hele forløbet har været tale om genanvendelse af gulvene, som mine klienter regnede med var i god stand.

Ved nedtagningen i det rum, hvor gulvet skulle skiftes, kunne det imidlertid konstateres, at gulvene var ødelagte, og det var derfor nødvendigt at fjerne alle gulvene.

At taksator ikke har kunnet se det ved besigtigelsen den 21. maj 2015 er desværre tegn på, at taksators blik for tingene ikke er bedre end den byggesagkyndiges.

Taksator, der må formodes at have indsigt i byggetekniske forhold, kunne umiddelbart konstatere, at der ikke var udluftning, og at der derfor forventeligt kunne være problemer med fugtophobning.

Det havde derfor været på sin plads, at taksator i den forbindelse foretog yderligere undersøgelser for at afklare, om resten af gulvene også var ødelagt.

> En potteplante, der medfører isoleret opfugtning i et begrænset omfang, medfører ikke fugtophobning af strøer og underside af gulvene i hele huset.
> …
> Af tilstandsrapporten fremgår det … om gulvkonstruktion og gulve, at der ikke er bemærkninger fra den byggesagkyndige.
>
> Der er således ikke angivet, at gulvets levetid skulle være ophørt, eller at gulvet skulle være tjeneligt til udskiftning.
>
> Der var således tale om et på overfladen pænt trægulv, der havde en forventelig langvarig levetid.
>
> Udskiftning af såvel karm, dørtrin og indbyggede skabe var nødvendigt for at skifte gulvet. Det samme var gældende for indbygget el.
>
> Efter den første besigtigelse fik mine klienter oplyst af taksator, at de kunne gå i gang med at nedtage de dele, der var besigtiget og kunne tilkalde ham, hvis det var værre. Ved næste besigtigelse oplyste mine klienter til taksator, at de af hensyn til indflytning og forventet nedkomst var nødt til at fortsætte, hvilket medførte, at taksator oplyste, at i så fald måtte de tage billeder af skaderne."

Selskabet har i brev af 19/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "... vores kunder har valgt at tegne en ejerskifteforsikring uden udvidet dækning.
>
> Det er derfor en betingelse for, at der er dækning på ejerskifteforsikringen, at der ved vores kunders overtagelse af ejendommen har været en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en bygningsskade…
> Det afgørende er derfor, om der er sket en bygningsskade i ejerskifteforsikringens forstand og ikke, om der er tale om et terrændæk eller en krybekælder.
>
> Vores taksator finder dog fortsat, at der er tale om et terrændæk ud fra den måde som konstruktionen er udført på. Ved et terrændæk kan der også være et hulrum under trægulve, dette hulrum må ikke ventileres til det fri. Det fremgår af BR1961 punkt 5.6.4."

Klagernes advokat og selskabet er kommet med yderligere bemærkninger til sagen i breve af 7/6 2016, 21/6 2016, 6/7 2016, 20/7 2016, 7/9 2016 og 22/9 2016.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos samt byggesagen fra 1965/66. Et uddrag gengives i det følgende.

Af klagernes mail af 22/5 2015 til selskabets taksator fremgår bl.a.:

> "Hej [taksator]
>
> Som du kan se, er der 'frit udsyn' til de synlige skader

- i stuen (her er der alene placeret et bord på en del af det skadede areal og man kan sagtens se gulvet)
- i entreen (til venstre for tæppet, hvor der er tydelige spor fra vandskade – formentlig fra vinduet ovenfra) Denne hører vel med til de reparationer, som [tømrerfirma], skal regne på

Vi er meget forundrede over, at [den bygningssagkyndige] intet har bemærket om gulvene. Som minimum burde han have givet de grove gulvskader (dagligstue, værelset hvor der er udgang til haven samt entréen K2'ere og generelt som minimum have givet gulvene en K1'er (mindre alvorlig skade ?), da der er tale om revnedannelse (og pilskævt gulv)).
…
Det var meningen, at vi skulle slibe gulvene og havde 2 gulvmænd forbi, som skulle give tilbud herpå. Både de 2 og [tømrerfirmaet] (som Topdanmark bruger til gulv rep.arbejde) vil ikke slibe gulvene pga. stor risiko for at der sker "revnedannelser" pånyt kort tid efter."

Af klagernes sms af 22/5 2015 til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Vi tager imod de 19296,5 kr. for skade på gulvene, så vi kan bygge dem op på ny og lægge helt nye gulve. Den anden løsning med reparation er uholdbar. Så går vi i gang med at brække op snarest muligt, ok?"

Af klagernes mail af 25/5 2015 til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"[Vi] har nu brugt fredag-mandag til at fjerne gulve og vi er nok nødt til at møde på [ejendommen] igen til endnu en besigtigelse.
Det viser sig, at der:
- er fugtproblemer i værelset (tilstødende badeværelset), men ikke kun koncentreret på væggen op mod badeværelset
- er tegn på rørskade i det mindste af værelserne
- i det store værelse (hvor du så et helt mørkt, vådt hjørne) er udbredt fugtproblem
- har været ormeangreb flere steder"

Af notat af 29/10 2015 udarbejdet af klagernes rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

1. Baggrund for notat
[Rådgivende ingeniørfirma] har ifm. en besigtigelse af gulvkonstruktionen i huset i maj 2015 sammen med bygningsejerne konstateret problemer ved gulvene, idet der bl.a. kunne konstateres manglende udluftning af krybekælder under flere rum.
Det aftaltes på daværende tidspunkt, at bygningsejerne skulle tage kontakt til forsikringsselskabet med henblik på at gøre brug af ejerskifteforsikringen…

2. Problemstilling
Bygningsejerne ønskede oprindeligt at bevare de eksisterende trægulv og foretage en slibning af disse ifm. indflytning.
Man har haft 3 uafhængige gulvfirmaer forbi huset med henblik på denne opgave, og i forbindelse med disse besøg har alle 3 firmaer meldt pas på opgaven pga. gulvenes tilstand.

Denne oplysning medførte en større åbning af gulvkonstruktionen for at få overblikket over det samlede omfang.

I samme forbindelse blev gulvbelægningen incl. strøer i stuen også blev fjernet, da der også her var tegn på nedbrud i træet.

Bygningsejerne har flere fotos fra de forskellige rum, som kan udleveres, hvis dette ønskes.

3. Løsning
Ovenstående konstatering har betydet, at der er iværksat en nedbrydning af gulvkonstruktionen incl. træbjælkelag over rummene med krybekælder, da man ikke ville lukke for de angrebne områder igen og herunder sikre, at problemet ikke udvikler sig til yderligere med risiko for kollaps eller lign.

Denne beslutning er taget, da man ikke anså muligheden for at lave en ordentlig ventilation af de eksist. områder med krybekælder som værende til stede, da en løsning med en behandling af træværket og en efterfølgende lukning af gulvkonstruktionen igen ville kunne betragtes som 'en tikkende bombe' pga. de problemstillinger, som en ikke-ventileret krybekælder allerede havde medført og potentielt ville medføre på sigt.

Der er derfor udført en komplet nedbrydning af det eksist. gulv og træbjælkelag i rummene med krybekælder, og der i stedet udført et terrændæk med isolering og beton, hvorpå der er udført et trægulv igen.

Denne ændring har desuden betydet en ekstra udgift til nedtagning af indbyggede skabe i flere værelser samt en udskiftning af flere indvendige døre.

Desuden har nedbrydningsarbejdet bevirket, at el-installationerne skulle skiftes, da man er kommet i kontakt med disse under arbejdet, og tilpasning medfører udskiftning iht. lovkrav.

I stuen er der lagt et nyt trægulv på strøer, som erstatning for det gamle, hvor der også har problemer.

4. Økonomi
Herunder er lavet en økonomisk opstilling af de udgifter, der ifm. denne store ombygningsopgave, der har været nødvendige som følge af fejl incl. rådgivning:

Areal af rum med krybekælder under er ca. 70 m2
Areal af stuen er ca. 60 m2
Huset er samlet set ca. 170 m2
<u>Økonomi, excl. moms:</u>

- Nedbrydning af eksist. gulvkonstruktion og trægulv incl. bortskaffelse Træbjælkelag skåret ved eksist. murværk incl. bortskaffelse	35.000,-
- Ny gulvkonstruktion, 70 m2 a 1.500 kr./m2 10 cm sandfyld, 30 cm isolering, og kantisolering 10 cm armeret betondæk,	105.000,-
- Nyt trægulv, 70 m2 a 600 kr./m2 (leveret og monteret) =	42.000,-
- Nedbrydning af trægulv i stuen incl. bortskaffelse	10.000,-
- Nyt trægulv på strøer, 60 m2 a 800 kr./m2 (leveret og monteret)	48.000,-
- Nedtagning af skabe for genmontage	10.000,-
- Udskiftning af døre incl. karme	15.000,-
- Udskiftning af el-installationer i hele huset incl. ny el-tavle,	

170 m2 a 400 kr./m2	68.000,-
Total økonomi ifm. udskiftning af gulve	**333.000,-**"

Af mail af 16/4 2016 fra klagernes rådgivende ingeniør til klagerne fremgår bl.a.:

"Huset er opført i 1966, og der er ansøgt om byggetilladelse i 1965 jvf. de dokumenter, der kan findes på kommunens weblager…

Byggeriet er dermed omfattet af Bygningsreglement 1961 (som også er vedhæftet her), og i dette reglement under punkt 5.6.2 "Etageadskillelser af træ" står der i stk. 12 på side 52, at "Kryberum under træbjælkelag skal ventileres"
Problematikken som følge af en manglende ventilation af en krybekælder er velkendt, hvorfor jeres oplevelser af trækonstruktionerne under gulvene ikke kan overraske nogen.
…
Det må dog være åbenlyst, at der er udført en konstruktion, som ikke er udført efter gældende regler (eller tegninger) med skader til følge, som I ikke har haft en chance for at kende til ved overtagelsen af huset."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**8. Hvis skaden sker**

A Du skal anmelde skaden hurtigst muligt til Danske Forsikring
Har du en skade, der kan være dækket af ejerskifteforsikringen, skal vi have besked hurtigst muligt. …

B Forsikringstager har bevisbyrden
Det er dig som forsikringstager, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om en skade eller et ulovligt forhold.

C Udbedring af en skade - kun efter aftale med Danske Forsikring
Udbedring af skade, nedrivning, fjernelse eller destruktion af det beskadigede må kun ske efter aftale med Danske Forsikring. Foreløbig udbedring må dog ske, hvis den er nødvendig for at afværge alvorlige følger, men du skal opbevare eventuelt udskiftede dele, indtil skadesagen er afsluttet.

…

15. Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker:

…

C 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, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

13. 89033

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klagerne har købt et hus, der er opført i 1966, og at de planlagde at afhøvle og lakere parketgulvene. Efter at to gulvfirmaer havde udtalt, at gulvene var kassable, åbnede klagerne gulvkonstruktionen. Efterfølgende har de anmeldt til selskabet, at gulve og strøer var nedbrudt af råd, borebiller og fugt, fordi der ikke var udført behørig udluftning under gulvene. Klagernes ingeniør har herunder anført, at gulvkonstruktionen var udført med krybekælder, hvor kryberum under træbjælkelaget skal ventileres til det fri, hvilket ikke var tilfældet. Klagerne har på den baggrund fået udført en terrændækskonstruktion og lagt nye gulve. Over for nævnet har de krævet udgiften hertil dækket af forsikringen. De bestrider, at der har været tale om planlagt arbejde.

Selskabet har efter sin første besigtigelse af parketgulvene ydet erstatning for en partiel reparation af gulvene tre steder, hvor der var fugtpletter. Selskabet har foretaget fornyet besigtigelse, efter at klagerne åbnede gulvkonstruktionen, og har afvist at yde yderligere forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne har fjernet gulve og gulvstrøer i forbindelse med deres planlagte renovering af ejendommen, og at de ikke har ført det fornødne bevis for dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand og herunder, at det må komme dem til skade, at de havde ødelagt beviserne forud for selskabets fornyede besigtigelse. Selskabet har endvidere anført, at huset ifølge byggetegningerne er udført med terrændækskonstruktion, der ikke må ventileres til det fri, og at selskabet hverken ved besigtigelserne eller ud fra klagernes fotos har kunnet konstatere forhold, der adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner opført i 1966.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 22/5 2015 har skrevet til selskabets taksator, at gulvmændene "vil ikke slibe gulvene pga. stor risiko for at der sker 'revnedannelse' på ny kort tid efter", og senere, at "vi tager imod de 19296,50 kr. for skade på gulvene, så vi kan bygge dem op på ny og lægge helt nye gulve. Den anden løsning med reparation er uholdbar. Så vi går i gang med at brække op snarest muligt, ok?"

14. 89033

I mail af 25/5 2015 bad klagerne selskabets taksator om at foretage en fornyet besigtigelse, idet de "nu har brugt fredag-mandag til at fjerne gulve" og har opdaget fugtproblemer og ormeangreb.

Nævnet lægger til grund, at klagerne opgav at slibe parketgulvene, fordi gulvmændene ikke kunne love, at gulvene ville komme til at fremstå pæne, og at de i stedet for besluttede at udskifte den gamle lamelparket med en ny gulvbelægning. Endvidere lægger nævnet til grund, at klagerne først anmodede om en fornyet besigtigelse, efter at de havde fjernet 130 m2 gulv. Klagerne har efter nævnets vurdering vanskeliggjort deres bevismæssig position ved at fortsætte optagningen af gulvet i stedet for at standse arbejdet og afvente selskabets fornyede besigtigelse.

Nævnet finder det efter en samlet vurdering godtgjort af selskabet, at klagernes udskiftning af gulvbelægningen har indgået i deres planlagte renovering af ejendommen og ikke kan kræves dækket af forsikringen. Nævnet finder derimod, at selskabet ikke har bevist, at klagerne før optagning af parketgulvene har kendt til gulvkonstruktionens opbygning og ventilation og havde planlagt at udskifte gulvstrøer og lave en ny gulvkonstruktion.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotos, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand ved gulvkonstruktionen ud over de forhold, som selskabet har anerkendt at dække, herunder hverken vedrørende strøerne eller de ventilationsmæssige forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der først efter husets opførelse med bygningsreglementet af 1966 kom krav om, at kryberum og andre hulrum med overliggende etageadskillelse af træ skulle ventileres til det fri.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det efter nævnets opfattelse ikke er usædvanligt efter næsten 50 år, at træstrøer kan have huller efter borebiller, ligesom der kan være kuldebroer med lidt kondens og mørksværtning på grund af en uisoleret og massiv sokkel som anført af selskabet. Nævnet finder, at klagernes fotos ikke dokumenterer, at der har været svækkelse eller nærliggende risiko herfor af gulvstrøer eller andre skader i gulvkonstruktionen.

Det, som klagerens ingeniør har anført i notat af 29/10 2015 eller i mail af 16/4 2016, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at ingeniørens notat af 29/10 2015 er udarbejdet, efter at klagerne har lavet en ny gulvkonstruktion, og at ingeniøren ikke har gjort optegnelser om svækkelse i den oprindelige gulvkonstruktionen og i hvilket omfang, men har henvist til fotos taget af klagerne.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at udbetale yderligere forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels