Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2019 blev i sag nr. 89365:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning. Den forsikrede bygning er opført i 1933 med senere tilbygninger, som er blevet lovliggjort i 1997. Den oprindelige bygning (stue og entre) har krybekælderkonstruktion. Tilbygningerne med værelse, køkken og badeværelse har terrændækskonstruktion Klageren overtog ejendommen den 15/6 2005 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/1 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Typehus:**

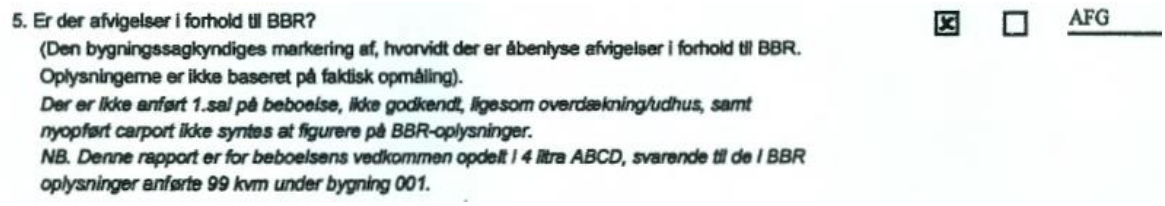
Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1933	1	45	0	15	45	0
2	B	Beboelse - tilbygning	1997	1	11	0	0	11	0
3	C	Beboelse - tilbygning	1997	1	30	0	0	30	0
4	D	Beboelse - tilbygning	1997	1	11	0	0	11	0
5	E	Værksted	2003	1	15	0	0	0	0
6	F	Carport	2002	1	42	0	0	0	0
7	G	Overdækning	-	1	26	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

…

2. 89365



5. Er der afvigelser i forhold til BBR? ☒ ☐ AFG
(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).
Der er ikke anført 1.sal på beboelse, ikke godkendt, ligesom overdækning/udhus, samt nyopført carport ikke syntes at figurere på BBR-oplysninger.
NB. Denne rapport er for beboelsens vedkommen opdelt i 4 litra ABCD, svarende til de i BBR oplysninger anførte 99 kvm under bygning 001.

…

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve på 1.sal fjedrer. Skævhed i gulve forekommer.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

7. Indvendige trapper

Kommentar	A	Der er etableret spindeltrappe fra entre til 1.sal (som ikke er godkendt til beboelse)"

Klagen til nævnet vedrører dækning af husets gulvkonstruktioner, en skillevæg og manglende fundament mellem boligarealet (badeværelse) og et udhus og etageadskillelsen mellem stueplan og førstesalen. Klageren har under en del af sagen været repræsenteret ved advokat. Selskabet har under sagens behandling ved nævnet anerkendt, at forsikringen er tegnet med ulovlighedsdækning, og har anerkendt at dække gulvkonstruktionerne, væg og manglende fundament, og klageren og selskabet har opnået enighed om genhusningsperiode, udgifter til byggeplads, nødvendig retablering af haveanlæg, byggeteknisk bistand og advokat. Klagen vedrører herefter erstatningsopgørelsen for gulvkonstruktionerne, skillevæg og manglende fundament og dækning af etageadskillelsen.

I klagen modtaget den 12/7 2016 i nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Den 13. juli 2013 anmeldte klagerne en skade, der nærmere bestod i, at klagerne konstaterede, at der ikke forefindes en isolering under gulvet i køkkenet Desuden er der et utilstrækkeligt kapillarbrydende lag, idet dette alene har en tykkelse på 2 cm - og ikke på 20 cm, således som foreskrevet.
>
> Den 27.11.2013 anmeldte klagerne en skade i '[barnets] soveværelse' og i et badeværelse. Denne skade består i, at der under gulvene til nævnte soveværelse og i badeværelset ikke findes nogen isolering. Desuden er det kapillarbrydende lag kun 2 cm tyk - og ikke 20 cm tykt. Endeligt konstaterede klagerne, at en væg mellem badeværelset og værkstedet består i en trævæg, som kun er 50mm tyk. Ifølge de foreliggende tegninger skulle der have været en gasbetonvæg med en tykkelse på 100 mm med et tillæg af en isolering.

Endeligt konstaterede klagerne, at et i det foreliggende tegningsmateriale forudsat fundament mellem badeværelse og værksted ikke er udført.

Den 10. juni 2015 anmeldte klagerne en skade vedrørende etageadskillelsen mellem stueetagen og 1. sal idet klagerne konstaterede, at gulvpladerne er blevet lagt på spær med 80-90 cm afstand. Den foreskrevne afstand er på 60 cm. Desuden mangles der nogle såkaldte mellembjælker. Derudover konstaterede klagerne, at gulvpladerne er lagt med bagsiden opad.

Gulvpladerne er endvidere ikke blevet limet, sømmet eller på anden måde fastgjort. Ifølge leverandøren af gulvpladerne, …, vil gulvpladernes Not og Fjer knække, hvilken proces, der allerede er i gang.

Den 10. juni 2015 anmeldte klagerne, at gulvet i stuen og i entreen fjedrer på grund af et svampeangreb, der er opstået som følge af manglende ventilation. Denne manglende ventilation skyldes, at indklagede - med egne håndværkere - i 2007, i forbindelse med en udbedring af en skade, etablerede ventilationsriste, hvor der indvendigt forefandtes isolering, der umuliggør en ventilation, jfr. vedlagte fotos. jfr. Bilag 6.

Når ovennævnte, verserende skadessager ikke er blevet afsluttet, skyldes det dels, at indklagede ikke kan anerkende, at skaderne er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring og/eller, at der ikke kan opnås enighed om udbedringsudgifternes beløbsmæssige størrelse. Sidstnævnte er tilfældet forså vidt angår den anmeldte skade i relation til gulvet i badeværelset.

For at få afklaret, om de af de verserende skadessager omfattede skader, er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, jfr. Bilag 3 - og for at få afklaret udbedringsudgifternes beløbsmæssige størrelse, har klagerne indhentet en sagkyndig rapport, der er udarbejdet af bygningsingeniør …, jfr. Bilag 7."

Selskabet har i brev af 29/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Punkt 4 - Gulv på 1. sal**
Gulvet gynger på 1. sal.

I tilstandstandsrapporten står der på side 16, punkt 7, at 1. salen ikke er godkendt til beboelsen.

Endvidere fremgår det, at forsikringstager både i 2006 og 2011 er blevet pålagt at lovliggøre tagetagen. Ifølge byggesagen er 1. salen lovliggjort i 2011.

Loftrummet var på overtagelsestidspunktet ulovlig indrettet til beboelse. At gulvet gynger i et loftrum, nedsætter ikke brugbarheden af loftsrummet, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Forholdet opfylder ikke betingelserne for at være dækket jf. betingelserne punkt 9.1.

Endvidere må vi henvise til betingelsernes punkt 9.2. hvor det fremgår, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen."

4. 89365

Klagerens advokat har i mail af 30/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "**Svar punkt 4 Alm. Brand - Gulv på 1. sal**
>
> Forsikringstager oplyser, at gulvet på 1. sal markant er blevet værre siden køb af huset.
>
> Efter åbning i gulvet på 1. sal - bilag 19 og 20, kunne der konstateres, at gulvet ikke var udført efter gældende krav fra myndigheder i henhold til …, som er producent på gulv krydsfinerplader. Det har lige siden starten af 1970erne været et krav fra myndighederne, at pladerne skal lægges med en max bredde mellem gulvspær på 60 cm, dette var en af kravene for, at de kunne sælges i Danmark. Da pladerne ikke er sømmet pr. 150 mm, limet i fer og not og lagt med den forkerte side nedad, iflg. monteringsanvisning, vil dette medføre en kraftig reducering af holdbarheden og styrke i pladerne med tiden, da fer og not vil knække pga. fejl montering.
>
> Forsikringstager oplyser, at … kommune både har pålagt tidligere ejer - bilag 21, samt forsikringstager, at fremsende ansøgning og tegninger vedr. indretning af eksisterende loftrum til beboelse til Bygningsmyndighedens eventuelle godkendelse. Forsikringstager oplyser at godkendelsen er givet på baggrund af indsendte tegninger til … kommune - bilag 22 - 23 – 24. Forsikringstager foretog ikke en destruktiv åbning af gulvet, da de var uvidende om forkert montering, på det pågældende tidspunkt."

Selskabet har i brev af 23/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "**Punkt 4 - Gulv på 1. sal**
> Selskabet mener ikke, at det har betydning for et loftrum, at gulvspær er lagt med for stor afstand i forhold til lægningsvejledningen af gulvpladerne.
>
> At gulvet i et loftrum gynger, er ikke et forhold som er omfattet af forsikringen, da det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdesesstand."

Klagerens advokat har i mail af 13/10 2017 til nævnet fremsendt et tilbud fra en håndværker på 881.669 kr. ekskl. moms for udbedring af gulvkonstruktionerne og på 171.650 kr. ekskl. moms for udbedring af etageadskillelsen.

Selskabet har hertil i brev af 3/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Indledningsvis må vi meddele, at det sendte tilbud umiddelbart ikke kan accepteres. Vores taksator har kalkuleret skaderne og det er denne kalkuleret disse beløb som ligger til grund for vores opgørelse. Kalkulationen vedlægges til orientering – bilag 1.
>
> **Gulvkonstruktionen under køkkenet**
> Efter at vi har undersøgt forholdet nærmere, er vi indforstået med at betale en reparation af gulvet i køkkenet.

Vores taksator har kalkuleret reparationen til 75.318,49 kr. eksl. moms eller 94.148,15 kr. inkl. moms.

Erstatningen kan udbetales når reparationen er udført og vi har modtaget faktura herfor.

Gulvkonstruktion under værelset
Vi har tidligere anerkendt forholdet. Vi kan tilbyde at betale 118.957,81 kr. eksl. moms eller 148.697,26 kr. inkl. moms.

Reparationen kan igangsættes indenfor ovennævnte beløb og regningen kan sendes til selskabet, når reparationen er udført.

Gulvkonstruktion under badeværelset og værkstedet samt mangler ved skillevæg og fundament i badeværelset/værkstedet
Vi skal være indforstået med at betale for en reparation af forholdet.

Vores taksator har kalkuleret reparationen til 183.601,35 kr. eksl. moms eller 229.501,69 kr. inkl. moms, og beløbet kan udbetales, når reparationen er udført.

Gulv på 1. sal
Gulvet på 1. sal er afvist og selskabet kan ikke tilbyde at udbedre forholdet, jf. vores tidligere breve til nævnet.

Gulv i stue og entre fjedre
Forholdet er anerkendt. Vi kan tilbyde at erstatte med 192.641,52 kr. eksl. moms eller 240.801,90 kr. inkl. moms.

Regning for udbedring af forholdet kan sendes til selskabet, når reparationen er udført."

Selskabet har i brev af 28/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager vidste inden overtagelse af ejendommen, at 1. salen var ulovligt indrettet. Vi fastholder derfor, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Med hensyn til reparationsudgiften for udbedring af de anerkendte forhold, kan vi tilbyde forsikringstager, at der bliver indhentet to tilbud. Vi vil herefter tage udgangspunkt i det billigste tilbud.

Vi vil foreslå, at vi mødes ude på ejendommen, hvor forsikringstager og selskabet hver vælger en entreprenør, som deltager i gennemgangen.

Vi skal gøre opmærksom på, hvis en af entreprenørerne kan udføre arbejdet billigere end den erstatning vi tidligere har kalkuleret, vil vores tidligere erstatningstilbud blive reduceret til den indhentede reparationspris.

Genhusningsudgifter er omfattet af forsikringen. Udgifterne skal aftales med vores taksator, inden reparationen (genhusningen) igangsætte."

6. 89365

Klageren har i mail af 12/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Tak til Alm. brand for deres tilbud, men på baggrund af vores kamp med Alm. brand i alle disse år, ønsker vi blot, at Ankenævnet tager en stilling til sagen, så vi selv kan stå for renoveringen.
>
> Ang. 1 sal, var ulovligheden blot, at der ikke var indsendt en tegning til kommunen, da kommunen var klar over, at den var indrettet til beboelse. Kort tid efter at vi var flyttet ind blev vi bedt om, at udarbejde en tegning, hvilket jeg gjorde i samarbejde med kommunen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende. Af mail af 17/6 2015 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

> "Ad. Skade 2
> Hvor følgende er anmeldt
> Hermed er beskrivelse af skade 2. 1 sal
>
> Hele gulvet gynger, så lavede et hul for at se, hvad problemet var. Efter jeg har snakket med producenter af gulvspån pladerne, kunne vi konstatere at gulvet var lagt forkert. Det skal lægges med max 60 cm bredde mellem spær, limes i fer og not og sømmes pr 15 cm.
> Flg. arbejde er der blevet udført.
> **Fejlen i gulv opbygningen, 80 - 82 cm mellem gulv bjælker, her må der max være 60 cm. Der mangler også skruer i gulv, samt lim i fe og not, som der skal være iflg. anvisninger fra producent. Sidst men ikke mindst, står der med 6 cm høj blå skrift, at denne side op. De er blevet lagt med den side ned.**
> Jeg har åbnet 1 sted og taget fotodokumentation, vedhæfter billederne fra IMG 0124, 0125, 0127 og 0130.
>
> Vi besigtigede gulvkonstruktionen på 1. sal, hvor [klageren] har skåret op i gulvet, der består af en 22 mm gulvspånplade. Gulvplader er lagt på oprettede træbjælker 140 x 140 mm der ligger pr. ca. 90 cm.
>
> Gulvkonstruktionen gynger, men spørgsmålet er om der er skade i ejerskiftemæssig forstand, idet opbygningen skal sammenholdes med huse fra 1933.
>
> Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten at gulvet på 1. sal fejrer, er oplyst med karakteren K1
>
> Ud fra de oplysninger, må vi afvise det anmeldte forhold, eftersom det er oplyst i tilstandsrapporten, her henvises til pkt. 10 i forsikringsbetingelserne."

Af en rapport af 15/3 2016 udarbejdet af klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

> "**Spørgsmål 3:**
> **Efter et destruktivt indgreb i etageadskillelsen mellem stueetagen og 1. sal bedes syns- og skønsmanden oplyse, om afstanden mellem de bærende bjælker er som foreskrevet i det i 1997 gældende bygningsreglement, når der ovenpå disse er monteret de eksisterende gulvspånplader. Desuden bedes det oplyst, om gulvspånpladerne er monteret i overensstemmelse med de for disse anførte anvisninger.**

Svar på spørgsmål 3:
Der findes ikke eksakte anvisninger vedr. bjælkeafstande mv. i bygningsreglementet. Men der findes selvsagt krav til, at konstruktionerne skal kunne bære, og være stabile. Der henvises så til SBI anvisning 147 - Konstruktioner i småhuse.

De benyttede etagebjælker er husets oprindelige og er ikke blevet skiftet i forbindelse med etableringen af 1. salen, (på et givent tidspunkt).

Der er ca. 80 cm mellem de to synlige bjælker som var blotlagt. Og bjælkerne er lavet af 5' tømmer. Disse bjælker er ikke dimensioneret til, at kunne bære en 1. sal. Og det har aldrig været normalt at lægge tynde gulve, (< 30 mm gulvtykkelse) med så store afstande.

De voldsomme nedbøjninger og bevægelser skyldes underdimensioneret etagebjælker, der spænder for langt fra ydervæg til ydervæg, og som ikke kan bære med passende stivhed. Bjælkerne falder ikke ned, eller knækker ned. Men nedbøjningerne er alt for store.
Dette ses med al tydelighed på det store 1. sals værelse.

Nedbøjningen af selve gulvpladerne skyldes den for store afstand mellem etagebjælkerne/understøtningerne. 22 mm gulvspånplader kan max. spænde over en c/c afstand på 60 cm.

Gulvspånpladerne er derfor ikke monteret efter gældende anvisninger for dette. Ligeså er pladerne vendt forkert iht. Producentens anvisninger- 'denne side op', vender nedad.

Fastgørelsen af pladerne, med enten søm eller skruer, er ligeledes med for store afstande imellem. De skal typisk monteres med 10 cm afstand, men de er med over det dobbelte imellem sig.

Spørgsmål 4:
Såfremt spørgsmål 3, besvares benægtende, helt eller delvist, bedes det oplyst, om en eller flere af de ved besvarelsen af spørgsmål 3 konstaterede fejl, kan medføre, at gulvet 'fjedrer'. I givet fald bedes det oplyst, hvilken/hvilke fejl, der kan medføre, at gulvet 'fjedrer'.

Svar på spørgsmål 4:
Se besvarelsen af spørgsmål 3 ovenfor.

Konstruktionen er underdimensioneret, og 1. salen er for så vidt ikke egnet til beboelse, medmindre etagebjælkerne forstærkes.

Gulvspånpladerne kan ikke ligge på etagebjælkerne. Enten skal der laves tværstrøer oven på etagebjælkerne, eller også skal der lægges planker eller plader på minimum 30 mm tykkelse.

Spørgsmål 5:
Såfremt spørgsmål 3, besvares benægtende, helt eller delvist, bedes det oplyst,
- **om en udbedring er nødvendigt for at undgå skader eller nærliggende risiko for skader,**
- **hvorledes en udbedring kan finde sted og,**
- **hvad en udbedring må antages at ville koste. Udbedringsudgifterne bedes specificeret.**

Svar på spørgsmål 5:

Som nævnt vil etageadskillelsen ikke kollapse. Men der vil være nedbøjninger, som giver revnedannelser i både vægge og lofter. Hertil kommer den store nedbøjningen, der er i sig selv er at betragte som en skade, med skæve gulve.
Gulvene her er med meget store nedbøjninger.

Udbedring handler om forstærkning af de eksisterende etagebjælker, som skal udføres fra ydervæg til ydervæg.
Selve gulvkonstruktionen skal laves helt om. Eksisterende bjælker forstærkes med nyt spærtræ på siderne, og der kunne etableres hjælpespær imellem etagebjælkerne, for at nedbringe de store bjælkeafstande.

Forholdet skal projekteres efter nærmere undersøgelser.

Udbedringen er, ligesom i stueetagen, en større ombygning. Forventede udgifter til en sådan ombygning koster mellem 220.000 - 260.000 kr. inkl. moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.

9.2
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
14. Hvorledes beregnes erstatningen
14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning
Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af
- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,
- at forholdet konstateres i forsikringstiden. Forsikringstiden defineres som anført i punkt 9.3. under ejerskifteforsikringen.

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.
…
17. Bygningens lovlighed
Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger.
…
18.2. Bygning og bygningsindretninger
Erstatning for ulovlig bygning og ulovlige bygningsindretninger, opgøres til den nedsættelse i kontantprisen på handelstidspunktet, som den ulovlige bygning eller de ulovlige bygningsindretninger ville have medført, såfremt de var kendt på handelstidspunktet.
…
19. Undtagelser
Ulovlighedsdækningen omfatter ikke
19.1.
forhold der er oplyst i EDC-sundhedsattestens afsnit 5 (eller tilsvarende attest) eller andre forhold, der er oplyst i forbindelse med handelen, herunder tilstandsrapport, energimærkning m.v."

Nævnet udtaler:

Etageadskillelse

Klagerens krav er forstærkning af etageadskillelsen til førstesalen. Klageren har anført, at bjælkerne ikke er dimensioneret til at kunne bære en første sal, og at gulvet gynger, fordi gulvspånpladerne er lagt på et for stort spænd. Klageren har endvidere anført, at gulvet er lagt med den

forkerte side opad og ikke er sømmet og limet i henhold til producentens anvisninger, hvilket vil medføre en kraftig reducering af holdbarheden og styrken i pladerne med tiden.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det fremgår af tilstandsrapporten, at førstesalen ikke er godkendt til beboelse, og det forhold, at gulvet gynger i et loftrum ikke nedsætter brugbarheden af loftsrummet.

Klageren har den 7/6 2011 fået byggetilladelse til at lovliggøre tagetagen på betingelse af, at blandt andet bestemmelserne i bygningsreglementet for småhuse 1985 overholdes.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 19.1, at ulovlighedsdækningen ikke omfatter forhold, der er oplyst i EDC-sundhedsattestens afsnit 5 (eller tilsvarende attest) eller andre forhold, der er oplyst i forbindelse med handelen, herunder tilstandsrapport, energimærkning m.v.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at førstesalen ikke er godkendt til beboelse og ikke fremgår af BBR-meddelelsen, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for etageadskillelsen over forsikringens dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Spørgsmålet er herefter, om det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet har udgjort en skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringens basisdækning.

Af en rapport af 15/3 2016 udarbejdet af klagerens byggerådgiver fremgår, at "De benyttede etagebjælker er husets oprindelige og er ikke blevet skiftet i forbindelse med etableringen af 1. salen, (på et givent tidspunkt). Der er ca. 80 cm mellem de to synlige bjælker som var blotlagt. Og bjælkerne er lavet af 5' tømmer. Disse bjælker er ikke dimensioneret til, at kunne bære en 1. sal. Og det har aldrig været normalt at lægge tynde gulve, (<30 mm gulvtykkelse) med så store afstande. De voldsomme nedbøjninger og bevægelser skyldes underdimensionerede etagebjælker, der spænder for langt fra ydervæg til ydervæg, og som ikke kan bære med passende stivhed. Bjælkerne falder ikke ned, eller knækker ned. Men nedbøjningerne er alt for store. Det-

te ses med al tydelighed på det store 1. sals værelse. Nedbøjningen af selve gulvpladerne skyldes den for store afstand mellem etagebjælkerne/understøtningerne. 22 mm gulvspånplader kan max. spænde over en c/c afstand på 60 cm. Gulvspånpladerne er derfor ikke monteret efter gældende anvisninger for dette. Ligeledes er pladerne vendt forkert iht. Producentens anvisninger – "denne side op", vender nedad. Fastgørelse af pladerne, med enten søm eller skruer, er ligeledes med for store afstande imellem. De skal typisk monteres med 10 cm afstand, men de er med over det dobbelte imellem sig … Som nævnt vil etageadskillelsen ikke kollapse. Men der vil være nedbøjninger, som giver revnedannelser i både vægge og lofter. Hertil kommer den store nedbøjningen, der er i sig selv er at betragte som en skade, med skæve gulve. Gulvene her er med meget store nedbøjninger".

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige anført, at "Gulve på 1. sal fjedrer. Skævhed i gulve forekommer". Forholdet har han givet karakteren K1 som beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist forhold ved etageadskillelsen og gulve på førstesalen, som udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, eller går ud over, hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på klagerens rådgivers oplysning om, at etageadskillelsen ikke vil kollapse. Nævnet har endvidere lagt vægt på tilstandsrapportens beskrivelse af fjedrende gulve og skævheder i gulve på førstesalen. Nævnet har også lagt vægt på, at førstesalen ikke var godkendt til beboelse, og at nedbøjninger og fjedrende gulve i et loftrum efter nævnets opfattelse ikke er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad.

Det, som klageren har anført om gulvenes nedsatte holdbarhed på grund af forkert montering, kan ikke medføre et andet resultat.

12. 89365

Erstatning for gulvkonstruktioner, skillevæg og manglende fundament

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse for udbedring af gulvkonstruktionerne, skillevæg og manglende fundament. Selskabet har den 3/11 2017 kalkuleret en erstatning på 570.519,20 kr. ekskl. moms, idet selskabet har opgjort hele erstatningen efter forsikringsbetingelsernes punkt 14.

Klageren har fremlagt en kalkulation af 19/1 2016, som fraset udbedring af førstesalen og maling af hele huset er på 914.193 kr. ekskl. moms, og et tilbud fra oktober 2017, som fraset udbedring af førstesalen er på 881.669 kr. ekskl. moms.

Selskabet har den 7/12 2015 opgjort en erstatning for værelset på 162.376 kr. inkl. moms, hvor selskabets erstatning for værelset den 3/11 2017 er opgjort til 148.697,26 kr. inkl. moms.

Nævnet finder, at der består en sådan usikkerhed om erstatningsopgørelsen, at selskabet skal bekoste, at en byggesagkyndig, som klageren og selskabet udpeger i fællesskab, udarbejder en erstatningsopgørelse over de nødvendige arbejder forbundet med udbedring af gulvkonstruktionerne, skillevæg og manglende fundament. Selskabet skal herefter inddrage den udarbejdede erstatningsopgørelse ved sin afsluttende behandling af sagen.

13. 89365

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal genoptage skadebehandlingen og skal bekoste, at en byggesagkyndig, som klageren og selskabet udpeger i fællesskab, udarbejder en erstatningsopgørelse over de nødvendige arbejder forbundet med udbedring af gulvkonstruktionerne, skillevægge og manglende fundament. Selskabet skal inddrage erstatningsopgørelsen ved sin afsluttende behandling af sagen.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings