Ankenævnet for Forsikring

Den 14. juni 2017 blev i sag nr. 90074:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulvkonstruktion. Han kræver endvidere dækning for genhusning.

Selskabet har anerkendt, at råd i strøer udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og har opgjort erstatningen til det beløb, det vil koste at udskifte strøerne med tilsvarende.

Selskabet har afvist klagerens krav om etablering af et terrændæk, der opfylder det nugældende bygningsreglements energikrav, med henvisning til, at gulvreparationen ikke nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b, og at forsikringen ikke dækker forøgede byggeudgifter til rentabel isolering. Selskabet har desuden anført, at de forøgede byggeudgifter i højere grad er en følge af klagerens planlagte udskiftning af gulvbrædder end den anmeldte skade, hvorfor han ikke har lidt et tab.

Selskabet har afvist, at de arbejder, som selskabet har anerkendt at dække, har medført et nødvendigt behov for genhusning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1736. Forsikringen trådte i kraft den 1/6 2016 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 25/4 2016. Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om gulvene. Skaden er anmeldt til selskabet den 7/6 2016.

Klageren har i klageskemaet af 7/11 2016 anført:

> "**1. Sagsfremstilling**
> Ved overtagelse af ejendommen konstateredes at gulve og strøer lagt på jord var råddent. Håndværker og andre rådgivere nævnte at det blev en stor omgang da det kun kunne løses ved at grave ud og lave nyt gulv med isolering. De måtte ikke udføre arbejdet uden godkendelse fra kommunen.
>
> Kommunen blev spurgt mundtligt hvorvidt der kunne repareres efter gamle principper, det blev klart afvist, først mundtligt siden skriftlig.
>
> Forsikringsselskabet har accepteret skaden dog med erstatning til følge der ikke dækker at nyt gulv bliver lagt efter byggereglementet af 2015.
>
> **2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)**
> At selskabet dækker de omkostninger jeg har haft i forbindelse med udbedring af gulv jvf. BR 2015 med isolering, jernbeton, etc. som beskrevet i energiberegningen på ca. kr. 60,000,00.
>
> At selskabet dækker omkostninger i henhold til policen for genhusning, da indflytningen blev forsinket med 2.5 måneder."

Selskabet har i mail af 28/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.
>
> Klager har ved skadeanmeldelse af 7. juni 2016 anmeldt råd i gulvkonstruktionen. Skadeanmeldelsen vedlægges som **bilag C**.
>
> Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 14. juni 2016. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**. Selskabet har ved afgørelse af 14. juli 2016 anerkendt at dække udskiftningen af de nedbrudte strøer, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.
>
> Klager/[kommune] har gjort gældende, at det - uanset rentabilitet - ikke ville være lovligt, at reetablere de gamle gulve. Klager har på den baggrund ønsket dækning for en isoleret terrændækskonstruktion, udført iht. indhentet tilbud (**bilag E**).
>
> Til brug for ankenævnssagen har klager indgivet en dispensationsansøgning til kommunen, vedrørende dispensation fra udførelse af rentabel energiforbedring, idet der er fremlagt en beregning, som viser, at udførelsen af en isoleret terrændækskonstruktion vil være en rentabel forbedring.
>
> Det bemærkes, at selskabet ikke tidligere har forholdt sig til den udførte rentabilitets beregning, eller til kommunens afslag på dispensation.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1736, og gulvene fremstod på overtagelsestidspunktet, som de oprindeligt har været udført.

I forbindelse med sagsbehandlingen er det fra klagers side blevet gjort gældende, at man uanset rentabilitet, ville være forpligtet til at ændre de oprindelige konstruktioner i medfør af byggelovens § 2, stk. 1, litra e, og bygningsreglementets kap. 7.4.1, stk. 2.

Selskabet har bestridt, at de pågældende bestemmelser kunne tolkes således, at man som borger skulle kunne blive mødt med et krav om udførelse af en helt ny isoleret terrændækskonstruktion, alene som følge af et behov for vedligeholdelse/udskiftning af nedbrudte gulvstrøer.

Det bestrides dog ikke, at der i forbindelse med udskiftningen af gulvet, kan stilles krav om udførelse af rentabel efterisolering.

Klager har tidligere gjort krav på dækning iht. fremsendt faktura for nye gulve på i alt kr. 209.625 inkl. moms. Imidlertid har man i rentabilitetsberegningen lagt til grund, at udgiften vedrørende nye isolerede betongulve ville være kr. 60.000 inkl. moms. Det er uvist hvorfra dette tal stammer, men det anerkendes, at der vil være tale om en rentabel efterisolering, såfremt udskiftningen af gulvkonstruktionen kan udføres for dette beløb.

Derimod vil udskiftningen ikke være rentabel, hvis der tages udgangspunkt i den aktuelle faktura (**bilag F**).

Det fremgår af klagen til ankenævnet, at der ønskes dækning med kr. 60.000. Dette krav har ikke tidligere været fremsat overfor selskabet. Det må dog fastholdes, at udgiften til den rentable efterisolering ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er selskabets opfattelse at:

- Erstatningen skal opgøres iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2
- Ejerskifteforsikringens pkt. 3.6.1. ikke er relevant, når udskiftningen alene skyldes kravet om rentable efterisoleringer
- Bygningsreglementets krav allerede var relevant i forbindelse med den planlagte udskiftning af gulvene

ad erstatningsopgørelsen
Udgangspunktet for erstatningsopgørelsen fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2. Det følger af denne bestemmelse, at erstatningen skal fastsætte iht. til prisen for genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted.

Udgangspunktet for ejerskifteforsikringens dækning, er således at forsikringstager skal stilles med konstruktioner tilsvarende de købte, men uden skader. Hvorvidt husets oprindelige konstruktioner kan siges at være tidssvarende, er som udgangspunkt uden betydning for opgørelsen af erstatningen.

I nærværende sag, har klager ønsket at udskifte de gamle gulve, og konstatere i den forbindelse, at gulvstrøerne er nedbrudte af råd. Der er intet teknisk til hinder for, at en reparation ville kunne ske ved en udskiftning af de nedbrudte gulvstrøer, og derfor må ud-

gangspunktet for ejerskifteforsikringens dækning være, at erstatningen skal opgøres ud fra prisen for udlægning af nye gulvstrøer.

ad forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.1.
Ved revisionen at huseftersynsordningen i 2012 indførtes dækning for forøgede byggeudgifter, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.1. Revisionen blev gennemført på grundlag af betænkning nr. 1520-2010.

Af betænkningen (s. 138-144) fremgår, at dækning for forøgede byggeudgifter forudsætter, at reparationen nødvendiggør en *væsentlig* forandring af bygningen eller bygningsdelen. Det fremgår udtrykkeligt, at bestemmelsen følger den fortolkning, som er anlagt ved byggelovens § 2, stk. 1, litra b, hvorefter byggeloven finder anvendelse ved ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven.

I nærværende sag er der ikke tale om, at reparationen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen. Der er alene anmeldt nedbrud i nogle gulvstrøer, som uden problemer ville kunne udskiftes til tilsvarende nye strøer uden, at denne reparation i sig selv ville indebære en væsentlig forandring af bygningen.

Den forandring af konstruktionerne, som klager ønsker dækning for, er ikke nødvendiggjort af reparationen, men er en følge at bygningsreglementets nugældende krav vedrørende gennemførelse af rentabel isolering. Ejerskifteforsikringen indeholder ikke en dækning for forøgede byggeudgifter, som måtte opstå som følge af krav til rentabel isolering.

Allerede fordi bygningsreglementet netop forudsætter, at det er rentable forbedringer der skal udføres, må forsikringsdækning i øvrigt være udelukket jf. forsikringsaftalelovens § 39. Efterisolering til moderne standard af en gulvkonstruktion fra 1736, syntes at indeholde en så åbenbar forbedring, at der ikke i forsikringsmæssig sammenhæng kan være tale om et tab, som kan kræves dækket af en skadeforsikring.

ad planlagt udskiftning
Klager har gjort gældende, at det konstaterede nedbrud i gulvstrøerne skulle være afgørende for, at det ikke ville være lovligt at genetablere gulvet.

Klager havde dog selv planlagt en udskiftning af gulvbelægningen, som i økonomisk henseende udgør langt den største del af den samlede udgift til udskiftning af gulvkonstruktionen.

Det må derfor lægges til grund, at bygningsreglementet regler vedrørende rentabel efterisolering allerede ville være relevante, for det af klager planlagte arbejde. Uanset skaden, ville klager således være omfattet af bygningsreglementets kap. 7.4.1, stk. 1, hvorfor de følgeudgifter som klager ønsker dækket, ikke kan siges at være følger af den anmeldte skade, men i langt højere grad af den planlagte renovering.

3. Konklusion
Selskabet har opgjort erstatningen iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, og da reparationen ikke nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen, dækkes klagers merudgifter til rentabel isolering ikke.

De forøgede byggeudgifter, ses i øvrigt i højere grad at være følger af en planlagt renovering, end af den anmeldte skade.

Af disse grunde har klager ikke krav på dækning udover den opgjorte erstatning."

Klageren har i mail af 11/1 2017 til nævnet hertil anført:

"Mundtligt oprindeligt overslag fra tømrer for opretning af gulve, udlægning nye laminatgulve på eksisterende strøer i spisestue og stue, nye bjælker mellem køkken/kælder samt laminatgulv i køkken, opsætning af køkken leveret af mig selv samt paneler og afdækning udgjorde kr. 104.000,00.

Ved opbrækning af eksisterende gulvbrædder i stue og spisestue fandt tømreren ud af at strøerne under gulvbrædderne i stuen var rådne (det var alle strøer) så der kunne ikke lægges nye brædder.

Der kom taksator på sagen der tog ansvar for det rådne gulv samt yderligere tog prøver i værelset hvor der ikke var planlagt udskiftning af gulvbrædder men kun afhøvling.

Her konstaterede taksator og tømrer det samme, nemlig råd i strøer. Jeg fik assistance fra 2 individuelle byggerådgivere udover min tømrer der sagde at det kun kunne laves lovligt på en måde og det krævede at der blev gravet ud og isoleret efter gældende regler.

Det blev telefonisk adviseret/bekræftet ved Kommunen ved henvendelse om hvordan det måtte laves. Hvis ikke allerede vedlagt, vedlægges det her som bilag 1) Efterfølgende kommunikation imellem Dansk Boligforsikring og [kommunen] er vedlagt i det oprindelige klagebrev.

Da det hele nu ville være mere omfattende udbad jeg nu skriftligt tilbud fra tømrer lydende på godt kr. 209.000,00 som nu inkluderede udgravning, isolering, jernarmeret flydebeton af de 2 gulve i stue og værelse men nu inkluderet spisestuen da jeg jo nu var i gang og ligeså kunne lave det hele så det blev ens.

Det var en merpris på kr. 100,000,00 hvoraf de 2 berørte rum stue og værelse udgør 60 % af arealet og dermed ca. kr. 60.000,00.

Selve beløbet har være nævnt under forløbet til … (forsikringssagsbehandler) supervisor som jeg talte med i hendes fravær. Jeg ville have svar og var lidt desperat da jeg i forløbet har rykket mange gange og følt mig holdt hen med snak og undskyldninger for at det har taget så lang tid.

Skriftlig korrespondance om hvilken byggemåde der skulle bruges har været direkte mellem [kommunen] og Dansk Boligforsikring jævnfør det allerede indsendte materiale.

Dog blev jeg af Dansk Boligforsikring i skriv/afgørelse af 21/10-2016 anmodet om at søge dispensation fra at bygge efter gældende byggereglement forud for en eventuel klage til ankenævnet. Det blev gjort og afgørelsen er indsendt i forbindelse med indsendelse af det oprindelige klageskrift.

Dansk Boligforsikring nævner i skrivet af 29. december 2016 manglende relevans i forbindelse med den planlagte udskiftning. Der har ikke været planlagt udskiftning af komplette gulve - men kun brædder i stue og spisestue, dette beskrevet i Dansk Boligforsikrings afgørelse af 13/7-2016. I værelset som nævnt på tegningen var kun planlagt afhøvling.

Gulvene er ikke fra 1737 som nævnt i brevet af 29. december 2016. Jævnfør skriv fra Dansk Boligforsikring af 13/7 2016 antages de for ca. 100 år gamle. Jeg har stadig liggende de gamle brædder for eventuel aldersbestemmelse hvis krævet. Mine håndværkeres antagelse er imellem 50-75 år."

Selskabet har i mail af 2/2 2017 til nævnet bemærket:

"Klager har nærmere redegjort for, hvorledes man er nået frem til et krav på kr. 60.000. Det fremgår, at der er tale om forholdsmæssige merudgifter, med udgangspunkt i et oprindeligt mundtligt tilbud på kr. 104.000. Selskabet har ingen mulighed for at efterprøve dette tal.

Det kan dog bekræftes, at de kr. 60.000 kan anses som et udtryk for klagers merudgift, under de af klager beskrevne forudsætninger.

I det omfang Ankenævnet måtte give klager medhold, er det selskabets opfattelse, at der også bør tages stilling til erstatningens størrelse. Det må i den forbindelse lægges til grund, at beløbet på kr. 60.000 vedrører rentable forbedringer på ejendommen."

Nævnets sekretariat har ved mail af 3/3 2017 bedt om selskabets kommentarer til klagerens krav om dækning for genhusning.

I brev af 8/3 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"De arbejder som Dansk Boligforsikring har dækket, vedrørende gulvene i stueetagen, nødvendiggør ikke genhusning.

Klagers ejendom er indrettet således, der fra entre er adgang til badeværelse og værelser på 1. sal (se bilag …, salgsopstilling), og disse rum berøres ikke af det arbejde, der skal udføres på gulvene i stueplan, uanset om forholdene udbedres ved bevarelse af den eksisterende konstruktion eller ved udførelse af ny gulvkonstruktion.

Klager har selv nedtaget køkken m.m. i forbindelse med den igangsatte renovering og det er alene som følge af klagers egne renoveringsarbejder, at huset i en periode ikke har været beboeligt.

Det afvises på den baggrund, at klager har krav på dækning for genhusningsudgifter."

Hertil har klageren i mail af 27/3 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det står ikke nævnt at gulvet har været taget ned i køkkenregionen grund råd i bjælker.

Det står alt i taksator rapporten men er først noteret i erstatnings skrivet af 29. september. Det er køkkenet der er tale om hvor der er råd i bærende bjælker.

Jeg mener helt klar, at der skal erstattes for genhusning når jeg tager sagbehandlingens lange tid i mende og at gulvet ikke kunne repares i køkkenet (benævnt stue i Dansk Boligforsikrings brev af 29. september 2016).

Dog vil jeg også erkende at den aktuelle periode på 2.5 måned er er sat højt og at jeg nu er villig til at acceptere det halve som kompensation for genhusning."

Selskabet har i mail af 27/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vedhæfter nyt bilag G vedrørende køkkenet. Dansk Boligforsikring har ikke set eller dækket råd i bjælker i køkkenet. De dækkede gulvbjælker befandt sig i stue og værelse, som det også fremgår af selskabets afgørelser. Klagers oplysninger vedrørende køkkenet må bero på en misforståelse."

Af det af selskabet medsendte bilag fremgår det bl.a.:

"[Fototekst:] Her har FT nedrevet skillevæggen ind mod køkkenet. Køkkenelementer er fjernet. Der er ikke forevist råd i hverken gulvbrædder eller bjælkelag i køkkenet.
…
Som det ses på billedet var køkkenet nedtaget ved besigtigelsen d. 14. juni 2016, og gulvet (gulvbrædder) var forsat intakt. Vi har ikke grund til at tro at køkkenet skulle være nedtaget pga. gulvene. Det må lægges til grund at køkkenet er fjernet i fm. den planlagte renovering. Bjælker kunne desuden ses nedefra kælderen, og der blev ikke konstateret nævneværdigt nedbrud. Bjælkelag kunne evt. have været forstærket nedefra om nødvendigt."

Klageren har i mail af 7/4 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Køkkenbjælkerne beror ikke på en misforståelse som nævnt fra Dansk Boligforsikrings svar af 27. marts.

Bilag …) Bjælke i køkken nævnes i mail fra mig og mail bekræftes modtaget fra …, Dansk Boligforsikring den 21. juni 2016.
…
Bilag …) Min korrespondance med … den 14. juli og min ansvarligholdelse. … beklager i samtalen at hun ikke har fået køkkenbjælkerne med i sin afgørelse af 13. juli. … undskylder at de ikke er taget med i afgørelsen og at hun nok skal gøre det senere.

Bilag …) - afgørelsen af 29. september indeholder nu disse køkkenbjælker.

Da bjælkerne nu var rådne i køkkenet valgte jeg at lave det korrekt ved at nedtage hele gulvet, sætte ny isolering i selvom jeg antog ikke at ville få fuld dækning til dette fra forsikringen.

Råd i køkken bjælkerne er noteret i Dansk Boligforsikrings taksator rapport og dette kan bekræftes af sagbehandler … i Dansk Boligforsikring.

Jeg er ked af den forvirring der er i korrespondancen fra Dansk Boligforsikring, især for en trediepart da overskrifterne og indholdet ikke specifikt nævner at hele undergulvkonstruktion i stue og værelse var total rådnet væk og at bjælker eksempelvis hører køkkenet til."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

8. 90074

Af klagerens skadeanmeldelse af 7/6 2016 fremgår bl.a.:

> **"Hvordan blev skaden opdaget**
> haandvaerker skulle finde loesning paa opretning og ny belaegning paa gulv
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> baerende konstruktion under gulvbraedder total raadnet
>
> **Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)**
> Ja … som ikke daekker for raad grundet hus fra 1746"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/6 2016 fremgår bl.a.:

> **"Anmeldt forhold:**
> Rådne strøer i gulv.
>
> **Beskrivelse:**
> Ved ankomst er der fjernet gulv i to stuer, foto 10 & 11 (samme stue) samt foto 15.
>
> Alle strøer og gulvbrædder er fjernet ved besigtigelsen. Man ser dog hvor strøerne har ligget, foto 2 til 11, og her ser man også rester af nedbrudt træ. Ved besigtigelsen ville FT også have styr på det sidste gulv, så her åbnede hans tømmer, så man kunne se en af strøerne, foto 19 til 21
>
> Der er anmeldt yderligere d. 21.06.16, at der er en bjælke i stuen der er mere ødelagt, end man kunne se ved besigtigelsen. Denne bjælke er det svært at dømme ud fra, da man kun kan se ca. 30 til 40 cm, og kun den ene side. (behandles ikke her)
> …
> **Konklusion:**
> Der er tale om et hus opført i 1736 (280 år gammelt)
> Strøerne har oprindeligt ligget direkte i jord/grus, hvilket var normalt for tiden. Strøer og gulv er formentlig udskiftet for måske 100 år siden, og stadig er strøer lagt i jord/grus, dog ser det ud til at der nogle steder har været anvendt en tjærepap som fugtsikring (alt var fjernet ved besigtigelsen, se billeder fra FT). Konstruktionerne har været almindelige på opførelses- /udførelsestidspunktet.
>
> Fugt er formentlig årsagen til nedbruddet i træet, samt at der kan være tale om skadedyr i form af borebiller og lign.
> …
> **Udbedring:**
> Da det har været FT's mening at gulvene skulle oprettes (se skadesanmeldelse), så er det kun udlægning af nye bjælker der kan blive tale om skal skiftes.
>
> Udskiftning af bjælker i stue mod vest, gulv i værelse
>
> Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:
> Overslagspris for udlægning af nye strøer i stor stue 4.000,00 kr. inkl. moms
> Lille værelse, inkl. gulvbrædder 8.500,00 kr. inkl. moms
> Evt. udskiftning af senere anmeldt strø 800,00 kr. inkl. moms"

Selskabet meddelte ved brev af 13/7 2016 til klageren dækningstilsagn og erstatningsopgørelse:

> "Omkostningerne til udbedring anslås maksimalt at beløbe sig til 4.800 kr. i den store stue og 8.500 kr. for det lille værelse, da der her skal lægges nyt gulv. Samlet 13.300 kr.
>
> Forholdet er omfattet af forsikringens dækningsområde.
>
> Da det vurderes, at gulvbjælkerne er mere end 100 år gamle, vil du være berettiget til en erstatning på 46% af udbedringsudgiften i henhold afskrivningstabel B i bilag A, jf. betingelsernes punkt 5.3. Erstatningen opgøres herefter til 6.118 kr.
>
> Når arbejdet er udført bedes du fremsende kopi af faktura samt kontooplysninger, hvortil erstatningen kan udbetales. Ved udbetaling fratrækkes din selvrisiko på 5.000 kr."

Selskabet bad ved mail af 9/9 2016 den kommune, hvor den forsikrede ejendom ligger, oplyse, om kommunen påbød, at udbedring af skaden skulle overholde det nugældende bygningsreglement, og i givet fald at meddele dispensation hertil. Selskabet har i mail af 14/9 2016 til kommunen uddybet de faktiske omstændigheder:

> "Det er uklart for mig, om kommunen stiller krav i den konkrete situation om, at der skal etableres et terrændæk, der isoleringsmæssigt lever op til BR15 i huset, der er fra 1736?
>
> Omkring de faktuelle konstruktioner kan jeg oplyse, at der er tale om en gulvkonstruktion, der er udført i henhold til byggeskikken, der var gængs i 1736, hvor gulvbjælkerne er lagt direkte på jorden og gulvet er lagt ud herpå efterfølgende. Der er tale om gulv i stue og et værelse, hvor forsikringstager ønsker at skifte gulvbelægning, hvorved han konstaterer, at der er råd i de underliggende gulvbjælker.
>
> Det er generelt vores oplevelse, at det ikke på nogen måde er rentabelt, at etablere en gulvkonstruktion i henhold til BR15, ligesom det heller ikke kan anbefales med et gammelt syltstensfundament, der formentlig ikke er gravet ned i frostfri dybde. Jeg hører derfor meget gerne om, der fra kommunens side udstedes et egentligt påbud til vores forsikringstager omkring dette."

Kommunen har ved mail af 15/9 2016 til selskabet hertil anført:

> "Bygningsreglementet stiller krav om, at der etableres terrændæk, der kravsmæssigt lever op til BR 15, når der sker ombygning.
> …
> [Kommunen] dispenserer normalt ikke fra energibestemmelserne i bygningsreglementet, da dette vurderes at stride mod intentionen med loven. Der har de sidste mange år fra lovgivers side været fokus på, at nedbringe bygningers energibehov, også i den ældre bygningsmasse.
>
> Såfremt gulvet ikke efterisoleres i overensstemmelse med BR 15, og der ikke er meddelt fornøden dispensation fra reglementets bestemmelser, vil der være tale om et ulovligt forhold, som kommunen er forpligtet til at søge lovliggjort i henhold til Byggeloven, herunder, om nødvendigt, et påbud til ejeren.

…
Hvis du ønsker en decideret afgørelse med klagevejledning, bedes du oplyse mig dette."

Selskabet bad ved mail af 26/9 2016 kommunen revurdere sagen under henvisning til, at en udskiftning af gulvbelægning i 2 stuer og 1 værelse pga. råd ikke er en væsentlig ændring af en bygnings tidligere tilstand, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b.

Kommunen har i mail af 27/9 2016 til selskabet hertil anført:

"Det fremgår af byggelovens § 2, e), *at loven finder anvendelse ved vedligeholdelsesbyggearbejder, ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen.*

Desuden fremgår det af byggeloven § 2, stk. 5, *at loven finder anvendelse på bestående bebyggelse uanset tidspunktet for bebyggelsens opførelse, når de enkelte bestemmelser indeholder udtrykkeligt hjemmel herfor.*

Af byggeloven § 6, f) fremgår *at der i bygningsreglementet kan fastsættes regler om udførelse og indretning af bebyggelse med hensyn til:*
f) foranstaltninger til modvirkning af unødvendigt energiforbrug såvel i bestående som i ny bebyggelse.

Der er i bygningsreglementet kap. 7.4. indført bestemmelser der specifikt er relateret til udskiftning af bygningsdele i bestående bebyggelse.

For fortolkning af bestemmelsen har Energistyrelsen udgivet diverse vejledninger, der kan her f.eks. henvises til:
http://eksempelsamling.bygningsreglementet.dk/ex_aendringer_krav
...
Vejledningen angiver at udskiftning af hele gulvopbygningen og hele gulvfladen, afgrænset af de 4 vægge, udløser krav om efterisolering.

I vejledningen er også defineret en bagatelgrænse, som også er anført i BR 15, kap. 7.4.1 vejledningsteksten. Bagatelgrænsen omfatter malerbehandling, pudsning af facader, lapning af huller i tagdækningen og hulmursisolering der er lokale ændringer og reparationer, der ikke udløser krav om gennemførelse af rentabel isolering.

Der henvises endvidere til Trafik- og Byggestyrelsen svar vedrørende emnet generelt:
http://bygningsreglementet.dk/energiforholdspoergsmaal/519959/40

Det er [Kommunens] helt klare opfattelse at udskiftning af trægulv og underliggende bjælkelag ikke falder indenfor denne bagatelgrænse, men er en udskiftning af hele gulvopbygningen og gulvfladen, afgrænset af de 4 vægge."

Selskabet har i mail af 29/9 2016 til klageren bl.a. anført:

"Det fremgår af mailkorrespondancen med kommunen, at denne har en opfattelse af, at udskiftning af gulvbelægning og underliggende bjælker er en så omfattende ændring af bygningen, at der kan stilles krav om opfyldelse af bygningsreglement BR15.

Vi er grundlæggende uenige i kommunens opfattelse, men ser os ikke i stand til at komme sagen nærmere med kommunen uden en klage til 2. instans. Denne klage kan vi ikke påtage os at indgive, da vi ikke er part i sagen.

Det bemærkes, at der ikke er tale om et egentlig pålæg, idet der på intet tidspunkt er fremsendt en afgørelse, der er mulighed for at påklage til Statsforvaltningen.

I forlængelse af min afgørelse af 13. juli 2016 skal jeg supplerende tilføje, at det er oplyst, at der i forbindelse med renoveringen blev konstateret råd i yderligere en gulvbjælke, som tillige er omfattet af mit dækningstilsagn.

Udbedringen består i udskiftningen af 2 gulvbjælker angrebet af råd i stuegulv, hvilket anslås at beløbe sig til 9.600 kr. og udskiftning af gulvbjælker og gulvbelægning i det tilstødende værelse, hvilket anslås at beløbe sig til 8.500 kr. Samlet 18.100 kr.

Det er vurderet at gulvbjælkerne er mere end 100 år gamle, hvorfor du vil være berettiget til en erstatning på 46% af udbedringsudgiften i henhold til afskrivningstabel B i bilag A, jf. betingelsernes punkt 5.3. Erstatningen opgøres herefter til 8.326 kr."

Klageren klagede ved mail af 5/10 2016 til selskabets klageansvarlige. Klageren har i mailen bl.a. anført:

"Jeg har haft professionelle rådgivere, håndværker samt ingeniør på grundet beregninger for nedtagning af skille vægge mm. De har samstemmende oplyst at gulvkonstruktionen skal udføres under gældende regler under BR 2015.

Deres egen konsulent/taksator har i overværelse af mig selv og min håndværker informeret at den måde gulvet og underlag er, at fuldisolere og lægge gulv i flydebeton med jernarmering.
…
Endvidere skal jeg gøre opmærksom på at ingen af de håndværkere rådgivere jeg har været i forbindelse med vil antage gulvet til den alder De beskriver i Deres opgørelse som jeg hermed vedhæfter. Jeg har til stadighed materialer for hånden der kan aldersbestemmes hvis vi skal frem til en syns og skønssag på et tidspunkt.

I opgørelsen som jeg i øvrigt ikke kan acceptere er der ej heller taget højde for genhusning i den periode vi ikke har kunnet bebo huset."

Selskabets klageansvarlige fastholdt ved mail af 21/10 2016 afgørelsen:

"Som det fremgår af betingelsernes pkt. 3.6.1 er det kun i de tilfælde, hvor selve udbedringen nødvendiggør væsentlige forandringer i bygningen, at det vil være relevant at dække forøgede byggeomkostninger, medmindre dispensation kan opnås. Udgangspunktet må altså være, at der skal være tale om skader på bygningen, som teknisk ikke vil kunne udbedres, uden at der foretages væsentlige forandringer. Der er ikke i denne sag tale om, at udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen. Det der muligvis vil nødvendiggøre en væsentlig forandring, er alene de energimæssige krav, som følger af BR 15.

Det forekommer mig åbenbart, at forsikringsbetingelserne ikke vil kunne fortolkes således, at der ved udbedring af enhver skade på ældre hus også vil kunne stilles krav om dækning af energimæssige forbedringer, der jo også i mange tilfælde vil være rentable. En sådan fortolkning må anses at være i direkte modstrid med 'berigelsesforbuddet' jf. forsikringsaftalelovens § 39.

Jeg fastholder derfor vores afgørelse i denne sag.
…
Jeg er enig i, at kommunens krav potentielt vil kunne medføre en betydelig merudgift for dig, uanset at de eventuelle energiforbedringer nok på sigt vil være rentable. Jeg har derfor forståelse for dit ønske om at få vores fortolkning af forsikringsbetingelserne afprøvet ved en uvildig klageinstans som Ankenævnet for Forsikring. I det omfang du ønsker dette, skal jeg dog gøre opmærksom på, at det i første omgang vil være nødvendigt at fremsende en egentlig dispensationsansøgning til kommunen. Kommunen må således mere formelt tage stilling til, hvilke krav der kan stilles, givet husets oprindelige konstruktioner, og de risici der naturligt vil være forbundet med en tætning og isolering af et hus fra 1736. Jeg henviser til betingelsernes pkt. 3.6.1."

Kommunen har i brev af 31/10 2016 meddelt klageren afslag på dispensation til ikke at udføre rentabel efterisolering ved gulvudskiftning:

"**Afslag på dispensation**
Byggesagsafdelingen har behandlet din ansøgning om dispensation til:

Ikke at udføre rentabel efterisolering ved gulvudskiftning på …

Du ønsker ikke at efterisolere gulvet i forbindelse med lægning af nyt træbjælke-lag og ny gulvbelægning i to rum, selvom arbejdet er rentabelt.

Vi kan desværre ikke meddele dispensation til det ansøgte.

Bestemmelser i Bygningsreglement 2015
Ifølge lovgivningen skal der udføres rentabel efterisolering ved ombygning og andre forandringer i bygningen(1).

Ifølge vejledning fra Energistyrelsen(2), er 'Udskiftning af hele gulvopbygningen og hele gulvfladen, afgrænset af de fire vægge' et forhold, som udløser krav om rentable energibesparende tiltag.

Derfor er byggeriet ikke godkendt
Du har fremsendt rentabilitetsberegninger, som angiver at (levetid x besparelse) / investering > 1,33. Beregningen angiver dette forhold til 1,37, hvilket dokumenterer, at det er rentabelt at efterisolere gulvet.

Formålet med Byggeloven er blandt andet at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt ressourceforbrug i bebyggelser(3). Vi vurderer på den baggrund, at en dispensation vil være i strid med de hensyn, som ligger til grund for den pågældende bestemmelse.

Afgørelsen er truffet på baggrund af Byggelovens § 6, f).
…

13. 90074

1. Bygningsreglement 2015, kap. 7.4.1, stk. 1
2. http://eksempelsamling.bygningsreglementet.dk/ex_aendringer_krav
3. Byggeloven § 1."

Af klagerens tømreres skriftlige tilbud på udbedring inklusive opfyldelse af BR-15's krav fremgår:

"Tilbud på nye gulve.

Tilbuddet omfatter:

Udgravning af ca. 55 m^2 jord/beton gulve. (De 2 stuer og 1 værelse) (tillæg kan forekomme hvis jorden er forurenet)
Demontering af dør fra stue til værelse samt isætning igen.
Afretning i vasket grus.
300 mm Sundolitt isolering. Afstands klodser samt armering.
Støbning af beton gulve inkl. flyde beton.
Nedbrydning af gulv i værelse samt bjælkelag og lofter i køkken/kælder.
Nyt bjælkelag i køkken med gulvspån plader til gulvvarme.
Loft imellem bjælkelag i kælder. Samt isolering.
Eg laminat (De viste prøver) gulve i 2 stuer og 1 værelse. Laminat klinker i grå skiffer eller lign i køkken.
Almue fodpaneler i stuer og 1 værelse. Samt diverse lister ved dørtrin.
Alu gulv skinne i overgang fra stue til køkken.
Opstilling af køkken. ([klageren]- bygherre- leverer selv køkken)

Pris ekskl. moms	kr. 167.700,-
Moms 25%	kr. 41.925,-
Pris i alt inkl. moms	**kr. 209.625,-"**

Klageren har fremlagt rentabilitetsberegning af 26/10 2016, hvoraf det bl.a. fremgår:

Resultater		
Energiforbrug før	4262,75 kWh	2174,00 kr
Energiforbrug efter	223,18 kWh	113,82 kr
Besparelse	4039,57 kWh	2060,18 kr
Investering	Materialer Montage I alt	- - 60000,00 kr
Rentabilitet	2060,18 x 40,00 / 60000,00 = 1,37	
Efterisoleringen er rentabel		

14. 90074

Forudsætninger for beregningen		
Forsyning		Fjernvarme
Pris		0,51 kr/kWh
Virkningsgrad		1,00
Areal af den efterisolerede bygningsdel		32,00 m²
Konstruktionens levetid		40,00 år
U-værdi før		1,91 W/m²K
U-værdi efter		0,10 W/m²K
Antal graddøgn		2906,00
Investering	Materialer Arbejdsløn I alt	- - 60000,00 kr

Af forsikringsbetingelserne (W.1.1.15) fremgår bl.a.:

"**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.

…

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

…

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.

…

Bilag A

…

Tabel 1:

Gulvkonstruktion

- massive trægulve Tabel B

…

Tabel B:

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
45 år	94 pct.
60 år	82 pct.
75 år	70 pct.
90 år	58 pct.
105 år	46 pct.
120 år	37 pct.
135 år	30 pct.
150 år	23 pct.
Mere end 150 år	20 pct.

Af Bygningsreglement af 2015 fremgår bl.a.:

> **"7.4.1 Generelt**
> Stk. 1. Ved ombygning og andre forandringer i bygninger skal rentable energibesparelser i kapitel 7.4.2, stk. 1 og kapitel 8 gennemføres. Bestemmelserne vedrører isolering af ydervægge, gulve, tagkonstruktioner og vinduer mv. samt ændringer af installationer. Kravet gælder kun for den bygningsdel eller installation, der er omfattet af ændringen.
>
> Stk. 2. Ved udskiftning af bygningsdele eller installationer skal bestemmelserne i kap 7.4.2, stk. 1 og stk. 3, og kap. 8 opfyldes uanset rentabilitet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1736.

Klageren har oplyst i mail af 11/1 2017, at han i forbindelse med overtagelsen pr. 1/6 2016 indgik aftale med sin tømrer om opretning af gulve, udlægning af nye laminatgulve på eksisterende strøer i spisestue og stue, nye bjælker mellem køkken/kælder samt laminatgulv i køkken, opsætning af køkken leveret af klageren selv samt paneler og afdækning.

Tømreren konstaterede ved opbrækning af gulvbrædder i spisestue og stue, at der var råd i gulvstrøer i stue. Det blev efterfølgende konstateret, at også i et værelse, hvor klageren alene havde planlagt afhøvling af det eksisterende parketgulv, var der råd i gulvstrøer. Rådskaderne var opstået, fordi strøer efter datidens byggeskik var lagt i jord/grus.

Selskabet har takseret de dækningsberettigende rådskader til 18.100 kr., og selskabet har i den endelige erstatningsopgørelse foretaget en afskrivning til 46 % erstatning med henvisning til, at der var tale om mere end 100 år gamle gulvbjælker. Selskabet har afvist, at klageren er berettiget til erstatning for forøgede byggeudgifter til etablering af gulvkonstruktion med jernbetonlag og isolering, samt afvist, at klageren er berettiget til dækning for genhusning.

Forøgede byggeudgifter

Nævnet lægger til grund, at merudgiften til etablering af en gulvkonstruktion med jernbetonlag og isolering i stue og værelse – hvor der var rådne gulvstrøer – kan fastsættes til 60.000 kr., sådan som klageren på baggrund af tømrerens første prisoverslag på 104.000 kr. og efterfølgende tilbud på 209.625 kr. har skønnet, og som selskabet i mail af 2/2 2017 til nævnet har tilsluttet sig.

Kommunen har ved brev af 31/10 2016 meddelt klageren afslag på dispensation til at undlade at foretage efterisolering af gulvet i forbindelse med lægning af nyt træbjælkelag og ny gulvbelægning i de to rum. Kommunen henviser til, at rentabilitetsberegningerne viser, at en udgift på 60.000 kr. er rentabel, og at det herefter følger af bygningsreglement 2015, kapitel 7.4.1, stk. 1, at klageren er forpligtet til at gennemføre denne rentable energibesparelse i forbindelse med udbedringsarbejdet.

Forsikringen dækker efter punkt 3.6.1. i forsikringsbetingelserne "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.

Nævnet finder, at klagerens forøgede byggeudgifter til etablering af gulvkonstruktion med jernbetonlag og isolering er omfattet af forsikringsdækningen efter ordlyden i punkt 3.6.1, da klageren har fået afslag på sin dispensationsansøgning, og udbedringen af

skaden herefter nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningsdelen (gulvkonstruktionen). Nævnet henviser til sin kendelse nr. 88519.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at de forøgede byggeudgifter allerede var nødvendiggjort på baggrund af klagerens planlagte udskiftning af gulvbelægningen til nye laminatgulve i stuen. Af kommunens brev af 31/10 2016 fremgår det således, at kommunen har lagt vægt på, at det ifølge vejledning fra Energistyrelsen er "udskiftning af hele gulvopbygningen og hele gulvfladen, afgrænset af de fire vægge", som udløser krav om rentable energisparende tiltag.

Nævnet finder, at det således må lægges til grund, at de forøgede byggeudgifter først blev nødvendiggjort, da det viste sig, at der var en rådskade i gulvstrøerne i stue og værelse. Nævnet finder under disse omstændigheder, at selskabet skal yde erstatning for klagerens samlede forøgede byggeudgifter i stue og værelse på 60.000 kr.

Det, som selskabet i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at det ikke er nævnets opfattelse, at klageren herved opnår højere erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning, jf. forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1.

Afskrivning

Klageren har gjort indsigelse mod selskabets aldersafskrivning, idet han blandt andet har bestridt, at gulvbrædderne er over 100 år gamle, som selskabet har lagt det til grund.

Selskabet har foretaget aldersafskrivning med henvisning til afskrivningstabellen (tabel B) for "gulvkonstruktion – massive trægulve".

Nævnet finder, at der ikke i forsikringsbetingelserne er grundlag for at foretage afskrivning for skader, der ikke vedrører selve det massive trægulv, men alene underlaget herfor (gulvstrøer mv.). Nævnet finder derfor, at selskabet ikke er berettiget til at foretage

afskrivning i den erstatning, som selskabet opgør i skadesagen – herunder erstatning for forøgede byggeudgifter.

Nævnet henviser til sine kendelser 90096 og 89531.

Genhusning

Klageren ønsker dækket udgifter til genhusning i den forlængede periode, som ovenstående skadesudbedring nødvendiggør. Klageren har i mail af 27/3 2017 oplyst, at han vil erkende at den ønskede genhusningsperiode på 2,5 måned er er sat højt, og at han er villig til at acceptere det halve som kompensation for genhusning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at udbedring af de forsikringsdækkede forhold i sig selv har gjort huset ubeboeligt i en periode, som går ud over, hvad der kan tilskrives de arbejder, som klageren selv har iværksat uden for forsikringsdækningen. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal betale for genhusning i en periode på 1 måned.

19. 90074

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal yde forsikringsdækning for forøgede byggeudgifter med 60.000 kr. Selskabet skal anerkende, at der ikke kan foretages afskrivning ved erstatningsopgørelsen af den anmeldte skade. Selskabet skal endvidere betale for genhusning i en periode på 1 måned. Erstatningen forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels