Ankenævnet for Forsikring

Den 7. februar 2018 blev i sag nr. 90565:

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. Hun klager over selskabets erstatningsopgørelse for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Klageren anmeldte den 18/8 2015 til selskabet, at der var flere forskellige skader på huset. Det fremgår af sagen, at disse skader primært kan henføres til en nu afblændet indendørs swimmingpool.

Selskabet har anerkendt, at skaderne er dækningsberettigende, og har tilbudt dækning til etablering af ventilation under bjælkelag, nyt bjælkelag og ny mineraluld mellem bjælkerne, samt ny fugtspærre og nye gulvplanker. Selskabet har vurderet, at dette vil kunne udbedres for et beløb på 50.000 kr. inkl. moms. Selskabet har endvidere tilbudt klager en kontanterstatning på 50.000 kr. uden fratræk for selvrisiko, såfremt klageren ønsker en anden løsning.

Klageren har blandt andet anført, at "i tilstandsrapporten er der sat kryds i NEJ ved fugtskader. Det viser sig, da vi overtager huset, at der er fugtskader på gulvene i 3 af værelserne, forårsaget af en pool, der har været dækket forkert af".

2. 90565

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i et plan opført i 1987. Klageren overtog ejendommen den 15/7 2015 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/4 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Individuelt hus 1977-2006 (arkitekttegnet hus)*

...

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*	*1987*	*1*	*195*	*0*	*0*	*195*	*0*
2	**B**	*Carport/udhus*	*1986*	*1*	*78*	*0*	*0*	*0*	*0*

...

Bygn.: **Karakter: Registrering og note:**

A **Beboelse**

A. Primære bygningsdele

...

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Gulve under fast belægning er ikke besigtiget i stuer og værelser.*	☒	☐	A

...

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk
5. Ingen bemærkninger

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☐	☒	☐
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☒	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen? **I brønd hvor sløjfet svømmebassin er**	☒	☐	☐
6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

I klageskema af 2/3 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
>
> Hej. Jeg håber inderligt, at I kan hjælpe i denne sag. Vi købte et hus i juli 2015. I tilstandsrapporten er der sat kryds i NEJ ved fugtskader. Det viser sig, da vi overtager huset, at der er fugtskader på gulvene i 3 af værelserne, forårsaget af en pool der har været dækket forkert af. Dette har sælger været fuldt opmærksom på. Ejerskifteforsikring har tilbudt os 50.000 kr. til at udbedre skaderne, men ingen af de tilbud vi har fået fra håndværkere kom under 120.000 kr. Desuden fik vi en uvildig byggesagkyndig til at gennemgå huset, og det viser sig, at der manglede 14 punkter i den gamle rapport. Vi har mange gange forsøgt at få kontakt til den byggesagkyndige, der udarbejdede den første tilstandsrapport, men huden held. Oveni dette er vi blevet forældre, og derfor har vores baby taget meget tid og overskuddet har været minimalt, da vi sidder med fugt i huset og dermed ingen møbler eller andet der ligner et hjem.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
>
> For at vi kan få vores retshjælpsforsikring til at hjælpe, bliver vi nødt til at klage hos jer. Vi ønsker i sidste ende at få midlerne til at udbedre fugtskaderne i vores hus, så børnene kan få deres værelser, og vi kan komme videre med vores liv. Vi overvejer at stævne både retshjælpsforsikring, sælger og byggesagkyndig, men vi har ikke ressourcerne til det pt., og vi ved heller ikke hvor vi skal starte. Jeg håber, at dette er en start for os, og at i kan hjælpe os til enden."

Selskabet har i brev af 17/7 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**1. Indledning**
>
> Klager overtog ejendommen beliggende … d. 15. juli 2015. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
>
> Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 21. april 2015 (bilagt af klager).
>
> 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 10 år.
>
> Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 27. juli [18/8] 2015, en række forhold. Skadeanmeldelsen vedlægges som **bilag B**.
>
> Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 26. august 2015. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag C**. Selskabet meddelte dækning vedrørende skaderne på krybekælderen, men har ikke kunnet godkende det tilbud på udbedring, som klager efterfølgende har fremsendt.

Efter sagens indbringelse for nævnet, er ejendommen genbesigtiget sammen med klagers håndværker. Det har dog ikke været muligt at løse sagen, da klager fastholder, at forholdet skal udbedres ved etablering af et terrændæk, jf. de af klager indhentede tilbud. Klagers håndværker har dog mundtligt tilkendegivet, at han er enig i, at det vil være forsvarligt at udbedre, ved bevarelse af krybekælderkonstruktionen.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

På baggrund af den seneste besigtigelse, er det selskabets opfattelse, at det alene er spørgsmålet om udbedringsmetoden, Ankenævnet skal tage stilling til.

Der er umiddelbart ikke uenighed om, at det vil være muligt at reparere gulvet, samt tætne fugtspærren og etablere yderligere ventilation for det beløb på kr. 50.000, som selskabet foreløbigt har opgjort erstatningen til.

Dansk Boligforsikring fastholder med udgangspunkt i forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, at erstatningen skal opgøres ud fra prisen på en reparation af det eksisterende.

Det forhold, at den bygningssagkyndige har antaget, at der var en terrændækskonstruktion under hele gulvet, kan ikke medføre, at ejerskifteforsikringen bliver forpligtet til at etablere en anden konstruktion end den eksisterende, når krybekælderkonstruktionen i øvrigt er en gængs og fuldt lovlig konstruktion.

Det er oplyst, at der verserer en sag mod den bygningssagkyndige ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og det må derfor antages, at der enten er udarbejdet en skønserklæring eller, at en sådan vil blive udarbejdet indenfor en overskuelig tid.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at indholdet af skønserklæringen vil kunne have betydning for nærværende sag, men det har ikke været muligt at få nærmere oplysninger om status på sagen. Klager **opfordres** til at fremlægge skønserklæringen, alternativt at oplyse, hvornår der forventes afholdt syn og skøn.

Afhængigt af tidshorisonten er det Dansk Boligforsikrings opfattelse, at nærværende sag evt. bør udsættes indtil der foreligger en skønserklæring.

3. Konklusion

Iht. forsikringsbetingelserne skal erstatningen opgøres til det beløb det vil koste at genoprette det beskadigede ved samme byggemåde og på samme sted.

Krybekælderkonstruktionen på klagers ejendom er en gængs konstruktion, som udmærket vil kunne genoprettes ved udbedring af fugtspærren, samt etablering af ekstra ventilation. Det fastholdes derfor, at erstatningen er korrekt opgjort ud fra prisen for dette arbejde."

Af besigtigelsesrapport af 8/8 2015 udfærdiget af en tømrermester/beskikket bygningssagkyndig og indhentet klageren forud for anmeldelse til selskabet fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesrapport for parcelhus beliggende: …

Besigtigelsen foregik den 27. juli 2015

Til stede ved besigtigelsen ud over undertegnede: Husejer …

Formålet med besigtigelsen var at konstatere fejl og mangler som ikke fremgår af tilstandsrapporten og her tænkes primært på fugt og buler i trægulv i området omkring tidligere og nu afblændet indendørs swimmingpool.

Køber havde opdaget buler i gulvet, ligesom der var tegn på fugtskader i områder der delvist havde været dækket af møbler.
…
Konklusion:

Problemerne og de dårlige/risikofyldte konstruktioner ved den afblændede swimmingpool løses bedst ved at fjerne den nuværende konstruktion og etablerer et støbt terrændæk som jo også er det køber har købt jf. oplysninger i tilstandsrapporten.

Der er efter undertegnedes bedste overbevisning begået fejl af BS og sælger, og der er grundlag for anmeldelse til ejerskifteforsikringen for dækning af skader.

Oplysningerne i tilstandsrapporten, eller mangler på samme, gør at køber ikke har fået retvisende oplysninger at træffe beslutning om køb ud fra."

Af besigtigelsesnotat af 26/8 2015 udfærdiget af selskabets konsulent fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**
Gulv over krybekælder som buler op og sprækker

Beskrivelse:
Ved besigtigelsen var der tydelig niveauforskel i parketgulvet.
Se billede nr. 6.

Gulvet er monteret på et bjælkelag som er lavet over en tidligere swimmingpool, hvortil der er adgang fra en lem i gulvet. Se billede nr. 7.

Den tidligere dug fra swimmingpoolen er kun delvist fjernet og plastfolien, som er monteret som fugtspærre, har derfor mangelfuldt vedhæftning ved betonkanten. Billede nr.15, 16, 17.

I bunden af krybekælderen er der etabl. niveaupumpe. Billede nr.12.
I sokkel mod nord og vest er der monteret i alt 4 stk. ventiler. Billede nr. 10, 11, 20, 21

Konklusion:
Krybekælderen er oprindeligt lavet som swimmingpool. På et tidspunkt er der etabl. gulv hen over arealet som herefter er udnyttet som værelser.

Der kan ikke ved besigtigelsen registres fugt i konstruktionen, men bulerne i gulvet tyder på, at der periodisk er forhøjet fugt."

6. 90565

Klageren har fået udarbejdet tilbud af 23/10 2015 for udbedring af skaden. Af tilbuddet fremgår bl.a.:

Arbejdet omfatter:

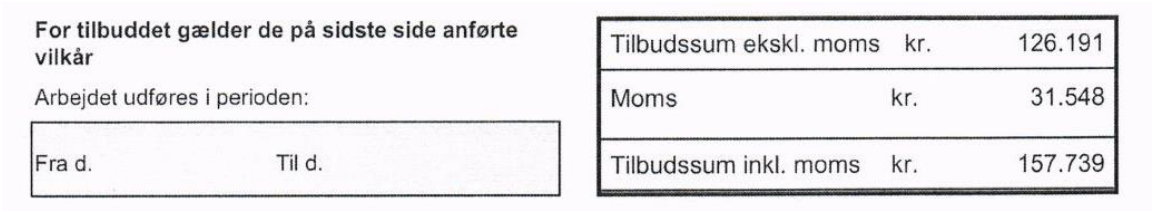
I henhold til de fremlagte tegninger og beskrivelser, tilbyder undertegnede for anførte pris at udføre følgende:

Nedbrydning af eskt. let væg, bjælkelag og gulv	kr.	13.356
Deponi er indeholdt.		
Jord og Murerarbejde	kr.	50.726
Der er indeholdt følgende: *- Ophughning af gulv omkring ekst. pool, materialer fyldes i pool.* *- Fyldning og stampning af ekst. pool. (der er beregnet ca. 30 kvm. sand).* *- 300 mm. isolering.* *- Rionet for gulvvarme.* *- Udstøbning med flydebeton*		
VVS - arbejde	kr.	22.195
Der er indeholdt følgende: *- Demont. af ekst. radiator og tilhørende rørinstallation.* *- gulvvarme i 2 værelser til beton konstruktion, som reguleres med blandesløjfe og 2 stk. trådløs rumtermostat med display.* *- Blandsløjfe placeres efter aftale med bygherre.* *- Der er ikke indholdt evt. afkobling eller andet arbejde ifm. ekst. pool.*		
Ny let gipsvæg, udfyldt med 50 mm. isolering	kr.	7.509
Malerarbejde	kr.	8.792

Dato: 23-10-2015 2

Der er indeholdt følgende: *- Spartling, væv og maling af ny væg* *- Maling af øvrige vægge i i de to nye rum* *- Maling af fodlister og gerichter*		
El-arbejde	kr.	2.530
Der er regnet med demontering, samt genmontering af 2 stk. stikkontakter + forsyning til gulvvarme		
Nyt trægulv og fodlister	kr.	21.083
Der er afsat kr. 250,- ex. moms pr. kvm. til trægulv. *Undergulv er der regnet med alm. m. dampspærre.*		
Sum af ovenstående afsnit	**kr.**	**126.191**

7. 90565



For tilbuddet gælder de på sidste side anførte vilkår

Arbejdet udføres i perioden:

Fra d.	Til d.

Tilbudssum ekskl. moms	kr.	126.191
Moms	kr.	31.548
Tilbudssum inkl. moms	kr.	157.739

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

"**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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1987 og overtaget af klageren den 15/7 2015.

Klageren anmeldte den 18/8 2015 til selskabet, at der var flere forskellige skader på huset. Det fremgår af sagen, at disse skader primært kan henføres til en nu afblændet indendørs swimmingpool.

Selskabet har anerkendt, at skaden er dækningsberettigende, og har tilbudt dækning til etablering af yderligere ventilation under bjælkelag, nyt bjælkelag og ny mineraluld mellem bjælkerne, samt ny fugtspærre og nye gulvplanker. Selskabet har vurderet, at dette vil kunne udføres for et beløb på 50.000 kr. inkl. moms. Selskabet har endvidere tilbudt klager en kontanterstatning på 50.000 kr. uden fradrag af selvrisiko, såfremt klageren ønsker en anden løsning.

Nævnet har forstået klagen således, at klageren ønsker erstatning på minimum 120.000 kr., hvilket klageren i klageskemaet har oplyst, er det laveste tilbud på udbedring af skaden, som klageren har fået fra en håndværker. Klageren har fremsendt et reparationstilbud på 157.739 kr., der tager udgangspunkt i, at skaden udbedres ved etablering af et nyt terrændæk.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal bevise kravets rigtighed og størrelsen af det.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den reparationsmetode, som selskabet har anvist, er utilstrækkelig, eller at selskabets opgørelse af erstatningen til 50.000 kr. på denne baggrund er for lav.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets udbedringsforslag vedrører en reparation af den eksisterende krybekælderkonstruktion mv., mens det tilbud som klageren har indhentet tilbud omfatter en ny terrændækskonstruktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har oplyst, at klagerens håndværker mundtligt har "tilkendegivet, at han er enig i, at det vil være forsvarligt at udbedre, ved bevarelse af en krybekælderkonstruktion".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings