

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 31. august 2022 blev i sag nr. 98029:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
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 klageskema af 17/3 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har vedhæftet hele forløbet på mails - hvor Dansk Boligforsikring er fremkommet med 5 forskellige begrundelser for afslag. Håber dette er fyldestgørende og kan danne grundlag for en afgørelse. Såfremt dette ikke er tilfældet, står jeg naturligvis til rådighed for yderligere oplysninger ...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Fuld dækning for rep af gulv."

Selskabet har i brev af 29/4 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører gulvet i stue, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning af forholdet af flere omgange, idet der er har været uenighed om årsagen til forholdet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 29. juni 2016. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 6. juni 2021 anmelder klager, at gulvet i stuen er begyndt at gynte, når man træder på det. Skadeanmeldelse er fremlagt af klager. DBF afviser på baggrund af skadeanmeldelsen forholdet den 8. juni 2021. Efter indsigelser fra klager, besigtiger DBF ejendommen med en besigtigelseskonsulent.

Den 10. juni 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 22. juli 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 16. februar 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager. Supplerende korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til reparation af gulvet i stuen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. juni 2016 var skævheder i gulvet i stuen, som udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at skævhederne i gulvet på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en muremestervilla fra 1919 opført i teglsten. Facaderne er vandskuret og malerbehandlet. Der er tilbygget en stue til huset i 1990'erne, og den nuværende gulvkonstruktion er ifølge sælger udført i 2006. Gulvkonstruktionen er udført i en let konstruktion med delvis ventileret krybekælder. Bjælkelaget består af 45x145 mm konstruktionstræ med en afstand på cirka 600 mm og en spændevide på 4 meter.

Besigtigelseskonsulenten bliver ved besigtigelsen vist stuen i tilbygningen, hvor klager mod nordvest har observeret, at gulvet gynger. Gulvet svajer lidt på midten af bygningen og tiltager mod ydervæggen mod nordvest. Ved almindelig gang gynger gulvet, og klager oplyser, at en låge i kommoden åbner, når man går forbi den. Derudover står der blandt andet en sofa, et barbord og en anden kommode i denne del af stuen op ad væggen.

Besigtigelseskonsulenten undersøger gulvet for sætninger, som viser udsving på omkring 6-7 mm. Der ses ikke nævneværdig afstand mellem fodliste og gulv. Se foto 10 til 13 i bilag C. Besigtigelseskonsulenten kan ikke måle forhøjede fugtniveauer i fodliste, gulv eller ydervæg.

Udvendigt besigtiger konsulenten krybekælderen under stuen mod nordvest og kan konstatere, at der ikke er understøtning af gulvkonstruktionen fra midten af gulvet og ud til ydervæggen, hvor gulvkonstruktionen hviler af på lecablokke. Ved indstiksmåler gennem ventilationsristen måler besigtigelseskonsulenten mellem 15,8 % og 17,2 % fugt i forskallingsbrædderne, der holder isoleringen oppe.

I tilstandsrapportens punkt 5.6 er det anmærket, at der er for få ventilationsriste mod krybekælder, og at der er målt forhøjet fugt i gulvkonstruktionens træbjælker ved nordvestlige hjørne. Derudover bemærker bygningsagkyndige, at der på sigt er risiko for fugtskader i gulvkonstruktionen.

Besigtigelseskonsulenten har dermed konstateret, at gulvkonstruktionen mod nordvest mangler understøtning på en spændvidde på cirka 4 meter. Dog konstaterer besigtigelseskonsulenten også, at der er forhøjet fugtniveauer i forskallingsbrædder i krybekælderen, hvilket stemmer overens med tilstandsrapporten fra 2016. På baggrund af klagers oplysning om, at han oplever, at gulvets eftergivenhed er blevet værre siden overtagelsestidspunktet, vurderer besigtigelseskonsulenten derfor, at det er mest sandsynligt, at eftergivenheden i gulvet skyldes nedbrud i træbjælkerne i krybekælderen, da den manglende understøtning ville være konstant, hvorimod løbende nedbrud af trækonstruktionen ville gøre eftergivenheden værre med tiden.

DBF afviser derfor dækning af forholdet, da det vurderes, at forholdet er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten. Klager tilbageviser imidlertid DBF's vurdering af årsagen til forholdet, idet klager oplyser, at klagers håndværker har fjernet nogle gulvbrædder i den nordvestlige del af stuen og kan konstatere, at der ikke ses nedbrud i konstruktionen. Derudover oplyser klagers håndværker, at årsagen til gulvets gyngen er den manglende understøtning.

DBF har forsøgt at udrede sagen ud fra de oplysninger, som er fremlagt på daværende tidspunkt. Det er beklageligt, at klager har oplevet, at DBF har ændret begrundelse for afvisning af dækning undervejs i skadebehandlingen, hvilket DBF naturligvis beklager. Klager har derudover ikke afdækket omfanget af forholdet om gulvkonstruktionen i sommeren 2017, da klager oplyser første gang at have bemærket de gyngende gulve, og der er derfor ikke tale om forældelse af det anmeldte forhold, som den klageansvarlige har oplyst til klager.

Desuagtet årsag til eftergivenheden af gulvet er det afgørende i sagen, hvorvidt selv gulvets stand opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Gulvet gynger ved almindelig betrædning med udsving på 6-7 mm. Dette giver rystelser og glas, der klirrer på barbordet, men det nedsætter efter DBF's opfattelse ikke brugbarheden af stuen nævneværdigt i forhold til andre konstruktioner af samme alder fra 2006. Klager har trods de gyngende gulve kunne stille møbler i denne del af stuen, uden de vælter, og gulvets stand har dermed ikke begrænset klagers indretning af rummet generelt.

At gulvet ikke er understøttet i den del af stuen på en spændvidde på 4 meter ændrer dog ikke på, at gulvet i sig selv ikke nedsætter klagers brugbarhed af stuen nævneværdigt sammenlignet med andre gulvkonstruktioner af samme alder og stand, og derfor ikke er dækningsberettigende ved ejerskifteforsikringen. Den manglende understøtning er sandsynligvis ikke udført håndværksmæssigt korrekt, men forholdet har ikke desto mindre ikke medført skader i ejerskifteforsikringens forstand i 15 år.

Klager oplyser, at klager - i takt med at stuen er blevet indrettet og brugt mere - oplever, at eftergivenheden i gulvet bliver værre. Dette kan have en sammenhæng med de forholdsvis tunge møbler, som står i denne del af stuen, og at det uomtvisteligt vil påføre mere vægt på gulvet i denne del af stuen, jo flere møbler der stilles op ad ydervæggen. De tunge møbler vil dermed medføre mere eftergivenhed - hvilket også ville være tilfældet ved andre gulvkonstruktioner af samme udførelsesmetode. Dertil kommer, at fodlisterne ikke er sluppet nævneværdigt fra gulvet, og at der

ikke ses revner eller deformationer på væggen eller på gulvbrædderne som følge af gulvets gytgen, hvorfor det gøres gældende, at gulvet ikke viser tegn på nærliggende risiko for yderligere sætning af konstruktionen.

DBF gør derfor på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelestidspunktet den 29. juni 2016 var forhold ved gulvets gytgen i stuen i tilbygningen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i mail af 11/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Efter at have gennemlæst DBF's klagesvar med tilhørende konklusion, kan vi endnu en gang konstatere, at der ændres forklaring og begrundelse i afslag.

Først begrundelse 1, så 2, så 3, så 4 og på den interne DBF-anke fremkom så begrundelse 5.

– nu har man så igen skiftet begrundelse til nummer 3, hvor man anvender besigtigelseskonsulentens besøg og konklusion af 18 juni 2021 som afslag.

Vi føler nærmest, at DBF forsøger at trætte sine kunder med divergerende forklaringer i håbet om, at kunden nok til sidst føler sig magtesløs og opgiver sagen.

'DBF's klagesvar' og 'besigtigelseskonsulentens besøg og konklusion 18 juni 2021', forholder vi os til på følgende måde i anførte punkter:

1. DBF vurderer, der er tale om at gulvet giver sig grundet råd i bjælkeenderne – antagelser på baggrund af tilstandsrapporten og besigtigelseskonsulentens rapport.
2. DBF vurderer, at gulvet giver sig grundet 'tunge' møbler.
3. DBF beskriver, at det ikke er så slemt, når møblerne ikke vælter.
4. Der er ikke nærliggende risiko for skade i forhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.
5. Besigtigelseskonsulenten fra DBF's rapport.

Bemærkninger til punkt 1:

Under besøg af DBF-konsulenten blev det fortalt, at alt i rapporten beror på antagelse – en reel konstatering, på om det skyldes råd, ville kræve optagning af gulvbrædder.

Det har vi betalt [klagerens håndværker] for (Bilag 10. [klagerens håndværker] Faktura ... for optagning af gulvbrædder) – her er de 3 yderste gulvbrædder optaget, og her er der foretaget en reel visuel vurdering på, om forholdet skyldes råd – Vedlagt begge bilag fra [klagerens håndværker] (Bilag 11. [klagerens håndværker] - Konklusion på råd og stand på gulv efter visuel gennemgang) + billeder (Bilag 12,13,14,15, billeder af opklodsning påstået fugtigt og angrebet af råd af DBF), der underbygger, det ikke er tilfældet.

Træværket er frisk og uden råd - Jord og brædder er knastørre og tømreren udtalte, at vi på det punkt har et sundt hus.

Bemærkninger til Punkt 2:

Møbler er, jævnfør billeder sendt i materiale fra DBF, stående ved ydervæg, hvor der er korrekt opklodsning på gulvet – gulvet giver sig ikke som undersøgt ved væggen, men på midten, grundet

den manglende understøtning, som jævnfør [klagerens håndværker] på sigt vil medføre, at gulvet falder sammen.

Som en yderligere bemærkning til, at DBF mener, det skyldes de 'tunge møbler', vil jeg jo også antage, at når vi har været samlet 25 personer til min ... fødselsdag ved bordet i den modsatte side af stuen (fremgår af billedet side 27 i 'C – Besigtigelsesnotatet med foto'), så har der været en større belastning på gulvet sammenlignet med de få møbler placeret ved væggen på billedet – i den del af stuen, hvor gæsterne sad ved bordet, gynger gulvet dog stadig ikke.

Selskabet har i brev af 5/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal præciseres, at DBF fortsat er af den opfattelse, at der ikke er råd i gulvkonstruktionen i tilbygningen – dette er netop tilbagevist af klagers håndværker, hvilket ligeledes oplyses i klagesvar af 29. april 2022. Oplysningen er netop med for at forklare sagsbehandlingsforløbet og at understrege, at det har været vanskeligt at fastslå den præcise årsag til, at gulvet i den ene side af bygningen gynger. Det ændrer dog ikke på, at eftergivenheden i gulvet i sig selv – efter DBF's opfattelse – ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er fastslået af både klagers håndværker og DBF's konsulent, at der sædvanligvis skulle være mere understøtning, end hvad der kan se forefindes i krybekælderen til tilbygningen, og at dette er årsagen til eftergivenheden i gulvene i den del af stuen. Der er derfor ikke tale om antagelser fra DBF's side, som klager skriver i sit høringsvar.

Uenigheden ligger derimod i, hvorvidt eftergivenheden nedsætter brugbarheden af stuen nævneværdigt sammenlignet med andre bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand, og da klager fortsat kan bruge stuen og indrette den efter ønske uden at møbler vælter eller at gulvbrædder revner, fastholder DBF sin opfattelse af sagen, og klagen bør derfor afvises."

Til dette har klageren i mail af 9/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"DBF's høringsvar af 5. juni 2022 uploaded 9. juni 2022 giver ikke anledning til ændring af vores opfattelse. Dog skal det fastslås, at der ER tale om en antagelse i forbindelse med skitse over hus, udført af DBF's konsulent, som viser, at gulv mangler understøtning i den side af stuen, hvor der ikke er problemer med gulvet. Som tidligere beskrevet, var der ikke mulighed for visuelt at besigtige den del af stuen gennem udluftnings riste. Det påpeges dog, at den del af gulvet, der ikke er problemer med, har samme areal og alder som den del, sagen handler om. Så alder alene er ikke en gyldig begrundelse.

Vi bemærker også, at DBF godkender [klagerens håndværkers] konklusion om, at der ikke findes råd i lægter, hvor gulvet er opklodset – (som tidligere påstået i afslag af DBF), men ikke godkender [klagerens håndværkers] beskrivelse af, at manglende udbedring på sigt, vil medføre en skade. Det er netop det, at den manglende udbedring på sigt vil medføre en skade, der gør, at skaden er dækningsberettiget jævnfør forsikringsbetingelserne punkt 3.1 og 3.5.

Igen bliver udtrykket 'væltede møbler' anvendt – igen vil vi påpege, at dette aldrig har været på tale. Problemet ligger i, at genstande (vaser og andre genstande placeret i og på skabe og borde)

vælter, når man går på gulvet – blot for at få den del beskrevet med det, der svarer til det faktuelle påstået."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 24/3 2016 fremgår det bl.a.:

"5. Kældre/krybekælder/terrændæk

...

5.6 Ventilation K3

Der er for få ventilationsriste mod krybekælder. De mangler udluftningsriste ved nord og vest side af krybekælder.

Der er målt forhøjet fugt i gulvkonstruktionens træbjælker ved nordvest hjørne.

Træbjælker i krybekælder er ikke belastet yderligere.

Note: Antal og placering af ventilationsristene skal være i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekælder ((der mangler på nord og vestfacaden). Der er på sigt risiko for fugtskader i gulvkonstruktionen."

Af skadesanmeldelse af 6/6 2021 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Gulvet er begyndt at 'gynge' når man går på det

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Trægulv i stue"

Af besigtigelsesnotat af 18/6 2021 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Det anmeldte forhold omhandler gyngende gulv jf. skadeanmeldelsen

Det anmeldte forhold omhandler Litra A jf. TR.

[Foto]

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Bygningen/udestue er opført i teglsten. Facaderne er vandskuret og malerbehandlet. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær. Tagbelægningen er bølge eternitplader.

Gulvkonstruktionen er opført i en let konstruktion med delvis ventileret krybekælder.

Beskrivelse:

Inde:

I stuen længst mod vest (foto 2) anviser FT. Et område mod nord vest, hvor gulvet er eftergivende (foto 3) Gulvet svajer minimalt på midten af bygningen og tiltager ud mod ydervæggen mod nord vest. Afstanden til ydervæggen fra midten er ca. 4 m (foto 17, 18) Ved almindelig gang ses store udsving (video 1)

Gulvet kontrolleres for evt. sætninger. Laser viser et udsving på +- 6-7 mm (foto 4, 5, 6, 7, 8, 9) Der ses ikke nævneværdig afstand fra fodliste til gulv (foto 10, 11, 12, 13)

Der måles ikke forhøjet fugt i fodliste, gulvbrædder samt ydervæg (foto 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24)
Rummet måler 7x7,5 meter (ca. 53 m²) (foto 19, 20)

Ude:

Udvendigt ses der på alle tre sider af bygningen en ventilationsrist for ventilation af krybekælder (foto 25 til 30)

Ved ventilationen mod syd vest (gavlen) afmonteres risten (foto 31) Igennem hullet ses bjælkelaget, isolering samt forskalling til at holde isoleringen på plads (foto 32) Der måles mellem 15,8-17,2 % fugt i forskallingen lige indenfor hullet.

I hulrummet/krybekælderen ses en langsgående sokkel/understøtning på midten af bygningen (foto 33) Herfra ses ingen understøtning i hulrummet før ydervæggen mod nord vest (foto 34)

[Tegning]

Soklen er opført i en 300 mm lecablok. Bjælkelaget vurderes til at være udført i en 45x145 mm konstruktionstræ med en cc afstand på ca. 600 mm (foto 37, 38, 39)

Ved ventilationsristen mod nord vest ses hullet delvist blokeret af isolering og dele af en lecablok (foto 40 til 42)

Konklusion:

Ved første kontakt til FT. Opfordrede ... ham til at have lukket gulvet op til besigtigelsen, dette ville FT. Ikke. Derfor er konklusionen baseret på beskrivelsen af forløbet samt besigtigelsen med de få muligheder der var for at se konstruktionen under gulvet. FT. Oplyser at de har bemærket det anmeldte forhold første gang i sommeren 2017. Herfra har det udviklet sig over tid til det blev anmeldt juni 2021.

Det anmeldte forhold vurderes at skyldes følgende:

Da forløbet beskrives som en længerevarende proces, er sandsynligheden for at det er en opklodsning der er skredet ikke stor, da dette ville mærkes pludseligt. Årsagen skønnes at skyldes råd i bjælkeenderne mod ydervæggen, denne råd ville udvikle sig over tid og forholdet ville forværres, netop som beskrevet af FT. Forholdet skyldes manglende ventilation af krybekælderen. Der blev målet fugt i forskallingen lige ved ventilationsåbningen, det må forventes at fugten er stigende jo længere ind i krybekælderen må måler (anmærket i TR.) Dog kan det være en kombination af dårlig ventilation og manglende fugtsikring af bjælkerne ved ydervæggen (dette skal fastslås ved et destruktiv indgreb i gulvet)

Gulvkonstruktionen generelt:

Bjælkelaget består af 45x145 mm konstruktionstræ placeret med en cc afstand på ca. 600 mm og en spændvidde på ca. 4 meter. Denne lange spændvidde er ikke normalt, konstruktionen burde være udført som tegningen ovenfor viser, nemlig med mellemliggende understøttende søjler. Det vurderes dog at gulvet ikke vil svaje i den grad det gør, hvis bjælkeenderne mod ydervæggen var intakte/uden råd.

Alderen på det skadede:

Hovedhus fra 1919.

Tilbygget i 2006.

Aktuelle skader:

Gyngende gulv (gynger mere end normalen)

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Der vurderes ikke fare for sammenstyrtning, dog vil forholdet forsat udvikle sig.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

FT. Har basisdækning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Konstruktionen er ikke ændret siden overtagelsen den 29.06.2016.

Forholdet anmeldt den 06.06.2021.

FT. Oplyser at de har bemærket det anmeldte forhold første gang i sommeren 2017. Herfra har det udviklet sig over tid til det blev anmeldt juni 2021.

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Bemærkninger: Ingen.

Anmærkninger: Side 9, punkt 5,6

FT. Mener ikke at BS. Har kunne måle fugt i bjælkerne

FT. Mener ikke at BS. Har kunne måle fugt i gulvbjælkerne.

Fra sælgeroplysninger: Ingen.

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Nej.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?) Er anmærket.

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ Nej.

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede: Vurderes ikke at skulle behandles. Viser det modsatte sig at være tilfældet, er jeg gerne behjælpelig med at udarbejde udbedringsløsning/økonomi.

...

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

... oplyser:

- Hr. FT. Var med under hele besigtigelsen og er bekendt med målinger mm.

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT. Oplyser:

- FT. Oplyser at de har bemærket det anmeldte forhold første gang i sommeren 2017. Herfra har det udviklet sig over tid til det blev anmeldt juni 2021.

- FT. Oplyser at de 8 måneder efter overtagelsen bliver oplyst om en fejl i TR. Nemlig at sælger har opført alle ombygninger mm. som selvbyg."

Af mail fra klagerens håndværker til klageren fremgår det bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

9.

98029

"Jeg har i dag besigtiget gulve til stuen på ... Rummet måler ca. 8 X 8 meter. Når man kommer ned af trappen og træder ind på gulvet, virker der ikke til at være noget galt, men når man så går videre ind på gulvet mod højre og kommer over midten af rummet, begynder gulvet at give sig og gynger meget. Når man tager udluftningsristen af ude på soklen og ser ind, kan man se at der på de sidste 4 m, fra midten og ud til soklen, ikke er nogen form for understøtning. Ved midten af rummet ser det ud til at der er rejst en mur i leca, som understøtter bjælkelaget. Hvordan det ser ud i den første del af rummet, kan jeg ikke se, da der ved risten på denne side ikke kan ses andet end en lecablok. Som det er lige nu, er der ikke en skade, men på sigt vil gulvet kunne begynde at hænge mere, og derved kan det opstå en skade."

Af mail fra klagerens håndværker til klageren af 11/5 2022 fremgår det bl.a.:

"Vi havde i slutningen af september en tømrer ude for at tage et par gulvbrædder op på stuegulvet, for at kunne se neden under. Her kunne vi konstatere at der var meget stor mellemrum mellem understøttelsen af spærerne. Imellem 4-5 meter. Alt neden under gulvet var tørt. Der blev ikke konstateret noget form for råd, som kunne være skyld i at gulvet gav sig så meget som det gjorde. Årsagen er at understøtningen er mangelfuld, med på sigt at gjort at gulvet er begyndt at give sig, som det gør nu."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1 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 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder

eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5 Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 29/6 2016. Ejendommen er opført i 1916 og udvidet med en tilbygning i 2006. Den anmeldte skade vedrører gulvet i en stor stue i tilbygningen.

Den 6/6 2021 anmeldte klageren, at gulvet gyngede, når man gik på det. Klageren kræver, at selskabet dækker for reparation af gulvet.

Klageren har anført, at det fremgår af håndværkerens beskrivelse, at manglende udbedring på sigt vil medføre en skade. Klageren har påpeget, at det er det, der gør, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Klageren har anført, at klagerens håndværker har taget de tre yderste gulvbrædder op for at vurdere, om forholdet skyldes råd, hvilket det ikke gør. Klageren har oplyst, at der aldrig har været tale om, at møblerne vælter, men at der er tale om, at genstande på møbler og i skabe vælter, når man går på gulvet. Klageren har påpeget, at selskabet er kommet med fem forskellige begrundelser for afslag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 29. juni 2016 var forhold ved gulvets gyngen i stuen i tilbygningen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at den omstændighed, at gulvet ikke er understøttet i den ene del af stuen over en spændvidde på 4 meter, ikke i sig selv nedsætter brugbarheden af stuen nævneværdigt sammenlignet med andre gulvkonstruktioner af samme alder og stand. Selskabet har anført, at den manglende understøtning sandsynligvis ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, men at forholdet ikke har medført skader i ejerskifteforsikringens forstand i 15 år.

Det fremgår af skadesanmeldelse af 6/6 2021, at "Hvordan blev skaden opdaget Gulvet er begyndt at 'gynge' når man går på det Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Trægulv i stue"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/6 2021, at "det anmeldte forhold omhandler gyngende gulv jf. skadeanmeldelsen ... Konstruktion/opbygning: Bygningen/udestue er opført i teglsten. Facaderne er vandskurede og malerbehandlet. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær. Tagbelægningen er bølge eternitplader. Gulvkonstruktionen er opført i en let konstruktion med delvis ventileret krybekælder. Beskrivelse: Inde: I stuen længst mod vest (foto 2) anviser FT. Et område mod nord vest, hvor gulvet er eftergivende (foto 3) Gulvet svajer

minimalt på midten af bygningen og tiltager ud mod ydervæggen mod nord vest. Afstanden til ydervæggen fra midten er ca. 4 m (foto 17, 18) Ved almindelig gang ses store udsving (video 1) Gulvet kontrolleres for evt. sætninger. Laser viser et udsving på +- 6-7 mm (foto 4, 5, 6, 7, 8, 9) Der ses ikke nævneværdig afstand fra fodliste til gulv (foto 10, 11, 12, 13) Der måles ikke forhøjet fugt i fodliste, gulvbrædder samt ydervæg (foto 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24) Rummet måler 7x7,5 meter (ca. 53 m²) (foto 19, 20) Ude: Udvendigt ses der på alle tre sider af bygningen en ventilationsrist for ventilation af krybekælderen (foto 25 til 30) Ved ventilationen mod syd vest (gavlen) afmonteres risten (foto 31) Igennem hullet ses bjælkelaget, isolering samt forskalling til at holde isoleringen på plads (foto 32) Der måles mellem 15,8-17,2 % fugt i forskallingen lige indenfor hullet. I hulrummet/krybekælderen ses en langsgående sokkel/understøtning på midten af bygningen (foto 33) Herfra ses ingen understøtning i hulrummet før ydervæggen mod nord vest (foto 34) [Tegning]Soklen er opført i en 300 mm lecablok. Bjælkelaget vurderes til at være udført i en 45x145 mm konstruktionstræ med en cc afstand på ca. 600 mm (foto 37, 38, 39) Ved ventilationsristen mod nord vest ses hullet delvist blokeret af isolering og dele af en lecablok (foto 40 til 42) Konklusion: Ved første kontakt til FT. Opfordrede ... ham til at have lukket gulvet op til besigtigelsen, dette ville FT. Ikke. Derfor er konklusionen baseret på beskrivelsen af forløbet samt besigtigelsen med de få muligheder der var for at se konstruktionen under gulvet. FT. Oplyser at de har bemærket det anmeldte forhold første gang i sommeren 2017. Herfra har det udviklet sig over tid til det blev anmeldt juni 2021. Det anmeldte forhold vurderes at skyldes følgende: Da forløbet beskrives som en længerevarende proces, er sandsynligheden for, at det er en opklodsning der er skredet ikke stor, da dette ville mærkes pludseligt. Årsagen skønnes at skyldes råd i bjælkeenderne mod ydervæggen, denne råd ville udvikle sig over tid og forholdet ville forværres, netop som beskrevet af FT. Forholdet skyldes manglende ventilation af krybekælderen. Der blev målet fugt i forskallingen lige ved ventilationsåbningen, det må forventes at fugten er stigende jo længere ind i krybekælderen må måler (anmærket i TR.) Dog kan det være en kombination af dårlig ventilation og manglende fugtsikring af bjælkerne ved ydervæggen (dette skal fastslås ved et destruktiv indgreb i gulvet) Gulvkonstruktionen generelt: Bjælkelaget består af 45x145 mm konstruktionstræ placeret med en cc afstand på ca. 600 mm og en spændvidde på ca. 4 meter. Denne lange spændvidde er ikke normalt, konstruk-

tionen burde være udført som tegningen ovenfor viser, nemlig med mellemliggende understøttende søjler. Det vurderes dog at gulvet ikke vil svaje i den grad det gør, hvis bjælkeenderne mod ydervæggen var intakte/uden råd. Alderen på det skadede: Hovedhus fra 1919. Tilbygget i 2006. Aktuelle skader: Gyngende gulv (gynger mere end normalen) Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Der vurderes ikke fare for sammenstyrtning, dog vil forholdet forsat udvikle sig. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): FT. Har basisdækning. Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Konstruktionen er ikke ændret siden overtagelsen den 29.06.2016. Forholdet anmeldt den 06.06.2021. FT. Oplyser at de har bemærket det anmeldte forhold første gang i sommeren 2017. Herfra har det udviklet sig over tid til det blev anmeldt juni 2021. Tilstandsrapport: Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport: Bemærkninger: Ingen. Anmærkninger: Side 9, punkt 5,6 FT. Mener ikke at BS. Har kunne måle fugt i bjælkerne FT. Mener ikke at BS. Har kunne måle fugt i gulvbjælkerne. Fra sælgeroplysninger: Ingen. Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Nej. Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?) Er anmærket. ... Udbedring: Beskrivelse af udbedring af det skadede: Vurderes ikke at skulle behandles. Viser det modsatte sig at være tilfældet, er jeg gerne behjælpelig med at udarbejde udbedringsløsning/økonomi. ... Yderligere bemærkninger med relevans for sagen: Oplyst af dig ved besigtigelsen: ... oplyser: - Hr. FT. Var med under hele besigtigelsen og er bekendt med målinger mm. Oplyst til dig ved besigtigelsen: FT. Oplyser: - FT. Oplyser at de har bemærket det anmeldte forhold første gang i sommeren 2017. Herfra har det udviklet sig over tid til det blev anmeldt juni 2021. - FT. Oplyser at de 8 måneder efter overtagelsen bliver oplyst om en fejl i TR. Nemlig at sælger har opført alle ombygninger mm. som selvbyg."

Det fremgår af mail fra klagerens håndværker til klageren den 16/6 2021. at "jeg har i dag besigtiget gulve til stuen på ... Rummet måler ca. 8 X 8 meter. Når man kommer ned af trappen og træder ind på gulvet, virker der ikke til at være noget galt, men når man så går videre ind på gulvet mod højre og kommer over midten af rummet, begynder gulvet at give sig og gynger meget. Når man tager udluftningristen af ude på soklen og ser ind, kan man se at der på de sidste 4 m, fra midten og ud til soklen, ikke er nogen form for understøtning. Ved midten af rum-

met ser det ud til at der er rejst en mur i leca, som understøtter bjælkelaget. Hvordan det ser ud i den første del af rummet, kan jeg ikke se, da der ved risten på denne side ikke kan ses andet end en lecablok. Som det er lige nu, er der ikke en skade, men på sigt vil gulvet kunne begynde at hænge mere, og derved kan det opstå en skade."

Det fremgår af mail fra klagerens håndværker til klageren den 11/5 2022, at "vi havde i slutningen af september en tømrer ude for at tage et par gulvbrædder op på stuegulvet, for at kunne se neden under. Her kunne vi konstatere at der var meget stor mellemrum mellem understøttelsen af spærene. Imellem 4-5 meter. Alt neden under gulvet var tørt. Der blev ikke konstateret noget form for råd, som kunne være skyld i at gulvet gav sig så meget som det gjorde. Årsagen er at understøtningen er mangelfuld, med på sigt at gjort at gulvet er begyndt at give sig, som det gør nu."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at 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, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger." Det fremgår af punkt 3.5, at dækningen er betinget af, at "forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

14.

98029

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at understøtningen af dele af gulvet i den tilbyggede stue på overtagelsestidspunktet den 29/6 2016 var mangelfuld i en sådan grad, at gulvets brugbarhed er nedsat i så betydelig grad, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder derfor, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af forholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens håndværker har oplyst, at "når man kommer ned af trappen og træder ind på gulvet, virker der ikke til at være noget galt, men når man så går videre ind på gulvet mod højre og kommer over midten af rummet, begynder gulvet at give sig og gynger meget. Når man tager udluftningristen af ude på soklen og ser ind, kan man se at der på de sidste 4 m, fra midten og ud til soklen, ikke er nogen form for understøtning. ... Som det er lige nu, er der ikke en skade, men på sigt vil gulvet kunne begynde at hænge mere, og derved kan det opstå en skade."

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/6 2021, at spændvidden på cirka 4 meter ikke er normal, og at konstruktionen burde være udført med mellemliggende understøttende søjler, samt at "ved almindelig gang ses store udsving".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/6 2021, at "det vurderes dog at gulvet ikke vil svaje i den grad det gør, hvis bjælkeenderne mod ydervæggen var intakte/uden råd", og at det fremgår af mail fra klagerens håndværker den 11/5 2021, at han har taget et par gulvbrædder op og ikke har kunnet konstatere nogen form for råd.

Nævnet har herudover lagt vægt på klagerens oplysninger om, at "genstande (vaser og andre genstande placeret i og på skabe og borde) vælter, når man går på gulvet".

Ankenævnet for Forsikring

15.

98029

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at understøtningen af gulvet i den tilbyggede stue var mangelfuld og udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal dække udgiften til udbedring af forholdet.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen