

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. juni 2023 blev i sag nr. 98353:

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 12/6 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Under ombygning af vores sommerhus, opdager håndværkerne at remmen under gulvet er total rådnet væk, samt de bærende bjælker er rådnet i gulvet, og gulvet gyngede meget inden de brækkede det op. De stoppede arbejde d. 07/03-2022 og sagen er endnu ikke afgjort. Renoveringen har stået stille i over 3 måneder nu.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de dækker omkostningerne på de skader som vi ikke har været bekendt med og som ikke stod nogen steder i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 28/9 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

Ankenævnet *for* Forsikring

2.

98353

Klagen vedrører bundremmen i den oprindelige del af huset samt områdevis nedbøjning i lofts-konstruktionen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 24. oktober 2021. 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 er fremlagt af klager.

Den 10. marts 2022 anmelder klager råd i rem og råd i bærende bjælker i gulvkonstruktionen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Efter en uddybning af skadeanmeldelsen, besigtiget DBF den 4. april 2022. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 16. maj 2022 tilbyder DBF dækning af forholdet med bundremmen men oplyser samtidig kunden, at forholdet ikke overstiger klagers selvrisiko at udbedre, efter der er foretaget afskrivning i henhold til forsikringsbetingelserne. Den 21. maj 2022 fremsender klagers rådgiver et notat vedrørende bundremmen og udbedringsmetoder samt forhold vedrørende tagkonstruktionen. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring. Efter indbringelsen af sagen for Ankenævnet

for Forsikring, foretager DBF en genbesigtigelse af ejendommen den 23. august 2022 for at undersøge de nye forhold, som klagers rådgiver beskriver i sit notat. Genbesigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostningerne til udskiftning af råd i bundrem og strøer samt undersøgelse af nedbøjninger i loftet.

Der er tale om et sommerhus fra 1976 med en tilbygning fra 2000. Den oprindelige del af huset er opbygget på støbte betonsøjler 200x200. Ydervægge er udført i trækonstruktioner med isolering og udvendig beklædning med 22x125 blokhusbrædder. Der er krybekælder i en højde af 300-400 mm. Udvendigt er der beklædt med eternitplader ved alle ydervægge som sokkel. Gulvkonstruktionen var udført som strøkonstruktion med laminat som gulvbelægning.

I henhold til klagers rådgivers notat vedrører klagen dels udbedringsmetode for udskiftning af bundremmen samt nedbøjninger i tagkonstruktionen.

Bundrem

Det er anerkendt dækning af udskiftning af bundremmen, da det ved besigtigelsen kunne konstateres, at der er nedbrud og råd i bundremmen.

Erstatningen opgøres i henhold til det tilbud, som klager har fremlagt ved anmeldelse af forsikringen, som fremlægges som bilag F. Ved genbesigtigelsen den 23. august 2022 kan besigtigelseskonsulenten konstatere, at arbejdet er udført i henhold til tilbuddet, og selskabet har ikke nogen grund til ikke at opgøre erstatningen efter det fremlagte tilbud.

Der kan afskrives i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5.3. Det er vurderet af besigtigelseskonsulenten, at 20.000 kr. inkl. moms af prisen udgør omkostningerne til udskiftning af remmen, som fremgår af afgørelsen i skadeafdelingen af 16. maj 2022.

I henhold til forsikringsbetingelsernes bilag A, afskrives der på det beløb, som vedrører udskiftning af remmen, og som medfører en reel levetidsforlængelse for bundremmen efter tabel G. Det er af besigtigelseskonsulenten vurderet, at bundremmen ved opførelsen af sommerhuset ikke er behandlet i form af tryk- eller vaccumimprægning eller andet form for behandling af træet. Mail-korrespondance med besigtigelseskonsulenten fremlægges som bilag G.

Remmen i klagers sommerhus er fra opførelsen i 1976 og dermed 46 år gamle på tidspunktet for klagers anmeldelse. Det betyder, at klager ud fra tabel G er berettiget til en erstatning på 23 % af udgifterne til udskiftningen af remmen. Dette udgør 4.600 kr. ud af 20.000 kr.

Samlet set opgøres erstatningen derfor til 57.703,75 kr. før fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. $73.103,75 - (20.000 \times 0,77) = 57.703,75$ kr.

Såfremt klager er af den opfattelse, at udskiftningen af remmen i tilbuddet udgør en mindre del af tilbuddet end 20.000 kr., er klager velkommen til at fremlægge udspecificeringer for arbejdets udførelse ud fra tilbuddet eller en eventuel faktura.

Tagkonstruktion

Klager ingeniør bemærker i sit notat af 25. maj 2022, som er fremlagt af klager, at han er bekymret for tagkonstruktionen, som områdevis hænger og anbefaler, at der kigges nærmere på dette.

Ved genbesigtigelsen den 23. august 2022, hvor klagers rådgiver var til stede.

Ved besigtigelsen blev det oplyst, at der i forbindelse med renoveringen af gulvkonstruktionen er fjernet flere indervægge i bygningen. Besigtigelseskonsulenten kunne ikke ved besigtigelsen se tegn på nedbøjninger af loftet eller tegn på nedbøjninger på tagkonstruktionen. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at tagkonstruktionen er udført efter datidens byggeskik for opførelsen af sommerhuset, og at taget er tilstrækkelig forankret i ydervæggene.

Efter genopførelsen af indervægge efter endt renovering har indervæggene igen virket som støttende funktion til loftet, hvor der muligvis har været områdevis nedbøjninger, som klagers ingeniør har påpeget.

Ud fra genbesigtigelsen kunne der ikke konstateres fejl eller andre tegn på, at tagkonstruktionen på nogen måde skulle gøre, at tagkonstruktionen kunne ses med skader eller på anden måde tegn på nærliggende risiko for skader.

Hvis klager har nye oplysninger i sagen, så skulle belyse fejl eller andre tegn på skader eller nærliggende risiko for skade ved tagkonstruktionen, herunder nedbøjninger i loftet, opfordres klager til at vende tilbage, så forsikringen kan undersøge forholdet nærmere."

Klagerens rådgiver har i brev af 10/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Efter at jeg har fået adgang til Dansk Boligforsikrings skrivelse med bilag til Nævnet af, den 28. sept. 2022 skal jeg hermed på vegne af forsikringstager kommentere denne skrivelse.

Jeg har, den 20. maj 2022 besigtiget ovennævnte sommerhus og har i forlængelse heraf udarbejdet et notat af 25. maj 2022 - bilag 1 Dette notat står jeg fuld og inderlig ved. Tvisten mellem forsikringsselskabet og forsikringstager går på uenighed om skadernes art, omfang og om opgørelsen af omkostningerne ved afhjælpning af skaderne.

Skadernes art og omfang

Der består uenighed om skadernes art, omfang og om omkostningerne ved renoveringsarbejdet. Skaderne fremgår af vedhæftet foto nr. I- 12 - bilag II samt af foto især nr. 6, 10, 11, 17, 18, 19, 23, 24. 25, 26, og 27 i DBF's skrivelser - bilag C.

Under besigtigelsen var den indvendige side af ydervæggene og gulvkonstruktionen frilagt og delvis ryddet, alt som det fremgår af vedhæftet billeder.

Mellem forsikringsselskab og forsikringstager består således en uenighed om opgørelse af skaderne i gulvkonstruktionen, skaderne i vægstolperne og skaderne i fodremmen. samt om opgørelse af omkostningerne ved udbedringsarbejderne.

I mit notat - bilag I har jeg beskrevet hvorledes den nederste ca. 1 m af vægstolperne er svært angrebet af råd og uden sammenhæng med fodremmen der også i svær grad er er rådnet væk.

Hovedbjælkerne i gulvet, der skal bære gulvstrøerne ses også stort set at være rådnet væk og uden sammenhæng med fodremmen.

Skadernes afhjælpning

Der er behov for erstatning af de rådne vægstolper i ydervæggen i en ny indvendig væg. Der er behov for erstatning af den rådne fodrem med en ny rem oplagt på et nyt fundament og, der er behov for erstatning af de rådne, og nærmest ikke eksisterende, gulvbjælker med nye oplagt på de eksisterende punktfundamenter.

Erstatning af vægstolperne og fodremmen lader sig ikke gøre i et snuptag, som må være DBF's forudsætning for at dette skal kunne gennemføres for e.m. kr. 20 tus. Bryder man ind på eksisterende vægstolper og på den eksisterende fodrem bryder ydervæggen sammen. Det vil være nødvendigt at etablere en erstatningsvæg på den indvendige side af ydervæggen, opstillet på en ny fodrem, oplagt på et nyt fundament.

Der er behov for erstatning af de rådne gulvbjælker med nye oplagt på de eksisterende punktfundamenter samt opbygning af en ny isoleret gulvkonstruktion herpå. Som alternativ til et nyt gulv opbygget som en isoleret trækonstruktion kan gulvet opbygges som et isoleret betongulv, prisen er formentlig nogenlunde den samme for begge løsninger.

Omkostninger ved renoveringen

Som det fremgår af ... skrivelse af 20. maj - bilag D er der enighed om, at rådne vægstolper, den rådne fodrem og de rådne gulvbjælker skal erstattes af nye, men DBF's overslag herfor er betragtelig undervurderet.

Omkostningerne ved renoveringen mener jeg kan opstilles som flg.:

1.0 Ny 100 mm isoleret indervæg med gipsplade på et træskilet
Areal 50 m² a e.m. kr. 1.500,00 pr. m² i alt e.m. kr. 75.000,00

2.0 Ny 45 x 95 mm trykimp. fodrem
længde 30 lb.m.a e.m. kr. 700,00 pr.lb.ru i alt e.m. kr. 21.000,00

3.0 Nyt fundament 0,20 x 0,60 m, 30 lb.m -3,6 m³ beton a kr. 3.000,00
i alt e.m. kr. 10.800,00

4.0 Renovering af elinstallation
i alt e.m. kr. 19.900,00

5.0 Renovering af VVS- installationer
i alt e.m. la. 12.000,00

6.0 Diverse tilslutningsarbejder
i alt e.m.- kr. 10.000 00

Samlede omkostninger
i alt e.m. kr. 148.700,00

... har ved ... beregnet omkostningerne ved udskiftning affodremmen til e.m. kr. 20 tus. Og har beregnet omkostningerne ved den øvrige renovering til e.m. kr. 10 tus.

De beregnede renoveringssummer er urealistisk ansat, disse må være ansat af en ikke fagmand uden forståelse for at vægstolperne og fodremmen i den eksisterende væg ikke kan udskiftes i et snuptag uden at væggen bryder sammen.

Der må nødvendigvis etableres en ny væg og et nyt fundament på den indvendige side af det eksisterende fundament og væg.

At renoveringen af væggen og gulvet skal kunne gennemføres for e.m. kr. 10 tus vil enhver fagmand afvise kan lade sig gøre.

I ... skrivelsen henvises til at der, j.v.f. bilag F, foreligger et renoveringstilbud på e.m. kr. 58 tus. Vær opmærksom på at denne sum er uden omkostninger til vægbeklædning og hele den nye gulvkonstruktion. Prisen for gennemførte arbejder bekræfter dette.

P.g.a. DBF's lade sagen trække i langdrag har forsikringstager måttet leve med et ganske betragteligt pristillæg undervejs i processen i størrelsesorden e.m. kr. 20 tus.

Med ovennævnte betragtninger og min redegørelse om sagens sammenhæng, som jeg og forsikringstager ser det, er det min opfattelse at jeg har ført dokumentation for, at den af forsikringsselskabet ansatte dækningssum beror på et fejlskøn af nødvendige renoveringsarbejders art og omfang og på et fejlskøn af omkostningerne herved."

Ankenævnet for Forsikring

7.

98353

Selskabet har i brev af 31/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 10. december 2022 giver anledning til bemærkninger.

Klagers rådgiver anfører, at skadebehandlerens erstatningsopgørelse ikke er tilstrækkelig til at opføre en erstatning. Der gøres i den forbindelse opmærksom på, at selskabet i klagesvar af 28. september 2022 har opgjort en erstatning på baggrund af et af klager indhentet tilbud på udbedring, og at skadebehandlerens erstatningsopgørelse derfor ikke længere er aktuel.

Det anføres i høringsvar af 10. december 2022, at udbedringsomkostninger kan opstilles således, at udbedringsomkostningerne beløber sig på i alt kr. 148.000 inkl. moms, og klagers rådgiver oplyser videre, at der i tilbuddet fremlagt som bilag F ikke er medregnet omkostninger til udskiftning af vægstolper og dertilhørende arbejde.

Ved genbesigtigelse af ejendommen den 24. august 2022 kan det konstateres, at forholdet er udbedret. Klagers rådgiver opfordres derfor til at fremlægge fakturaer for det udførte arbejde, så der ud fra disse prisgivet arbejder kan foretages en erstatningsopgørelse. Der gøres opmærksom på, at klagers rådgivers opgørelse er udarbejdet på baggrund af et skøn af de udførte arbejder.

Selskabet opgør erstatningsopgørelsen på baggrund af de arbejder, der er udført. Der er i klagesvar af 28. september 2022 opgjort en erstatning på baggrund af det tilbud, som er fremlagt af klager. Såfremt det har vist sig at være dyrere end antaget i tilbuddet fremlagt i bilag F, forhøjes erstatningen tilsvarende, og ligeledes medtages arbejder i erstatningsopgørelsen, såfremt de ikke er medtaget i tilbuddet.

Det bemærkes i den forbindelse, at klagers rådgiver i sit høringsvar af 10. december 2022 opgør udgifter til udskiftning af bundrem til 21.000 kr. inkl. moms. Dansk Boligforsikring A/S har i henhold til klagesvar af 28. september 2022 skønsmæssigt opgjort udgifterne til udskiftning af bundremmen til 20.000 kr. inkl. moms.

Det er fortsat tilfældet, at der ved udskiftning af bygningsdele som fremgår af afskrivningstabellen i bilag A til forsikringsbetingelserne vil ske afskrivning af udgiften i henhold til forsikringsbetingelserne.

Selskabet afventer derfor herefter en faktura eller opgørelse over de udførte arbejder, så der kan opgøres en endelig erstatningsopgørelse.

For så vidt angår tagkonstruktionen noteres det, at klagers rådgiver ikke har bemærkninger her til."

Til dette har klagerens rådgiver fremsendt brev af 25/2 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Forsikringsselskabets skrivelse til Ankenævnet af 31. jan. 2023 giver herfra anledning til følgende bemærkninger fra forsikringstagers side:

Jeg fastholder min påstand om, at forsikringsselskabets opgørelse af skadernes art og omfang er væsentlig undervurderet. Det bekræftes at arbejdet som tilbudt på bilag F ikke indeholder om-

kostninger til etablering af et nyt gulv og ej heller indeholder omkostning til vægisolering, vægbeklædning og malerarbejder.

Med afsæt i V&S prisbøgerne (Molio) kan omkostningerne herved beregnes som flg.:

1.0 Ny fibergips vægbeklædning

50 m² a' kr. 300,00 i alt e.m. kr. 25.000,00

2.0 Vægisolering 100 mm

- 50 m² a kr. 200,00 i alt e.m. kr. 10.000,00

3.0 Malerarbejde

50 m² a kr. 300,00 i alt e.m. kr. 15.000,00

4.0 Fodlister incl. maling

20 lb. m a kr. 100,00 i alt e.m. kr. 2.000,00

5.0 El-arbejde j.v.f. faktura fra ... El i alt e.m. kr. 40.000,00

Vægge i alt i alt e.m. kr 92.000,00

5.0 Rydning, afretning og sandfyld

40 m² a kr 100,00 i alt e.m. kr. 4.000,00

6.0 Gulvisolering

- 40 m² a kr. 500,00 i alt e.m.,. kr. 20.000,00

7.0 Gulvbeton

- 40 m², 100 mm gulvbeton 4 m³ a kr. 3.000,00 i alt e.m. kr. 12.000,00

8.0 Gulvarmering

- 40 m² a kr. 200,00 i alt e.m. kr. 8.000,00

9.0 Gulvbelægning

- 40 m² a kr. 500,00 i alt e.m. kr 20.000,00

10.0. Installationer i gulve i alt e.m. kr. 15.000,00

Gulve i alt i alt e.m. kr 79.000,00

Omkostninger til vægge og gulve i alt e.m. kr. 171.000,00

Samlede omkostninger for etablering af vægbeklædning og nyt gulv

- Kr. 92.000,00 + kr. 79.000,00 e.m. kr. 171.000,00

Omkostninger til øvrige renovering overført fra notat nr. 1 af 10. dec. 2022

e.m. kr. 148.700 00

Samlede håndværkeromkostninger

e.m. kr. 319.700,00

Rådgiver

Ankenævnet for Forsikring

9.

98353

e.m. kr. 20.000,00

Samlede erstatningsberettiget omkostninger
e.m. kr. 339.700,00

Disse omkostninger er en del af:

- Faktura nr. 18072022 fra [totalservicefirma] e.m. kr. 64.916,13

- Faktura nr. 09092022 fra [totalservicefirma] e.m. kr. 95.589,24

- Faktura nr. 7607 fra ... El e.m. kr. 32.000,00

Tilbud af 11.12.21 fra [totalservicefirma] e.m. kr. 326.936,54

Forsikringstagers samlede omkostninger e.m. kr. 519.441,91

Moms 25% kr. 129.860,39

Forsikringstagers samlede omkostninger incl. Moms kr. 649.302,39

Der anmodes om erstatning af e.m. kr. 339.700,00

Moms 25 % kr. 84.925,00

Der anmodes om erstatning af incl. Moms kr. 424.625,00"

Hertil har selskabet i brev af 31/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 25. februar 2023 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klagers rådgiver har anført, man har opgjort udgifter til udbedringen efter Molios prisbog.

Derudover er der fremlagt 3 fakturaer med tilhørende to tilbud. Faktura i klagers bilag A2 henhører sig til tilbud af 23. marts 2022, som selskabet har fremlagt som deres bilag F.

Af fakturaen i bilag A2 fremgår det, at der er tillagt 11 % til tilbudsprisen – sandsynligvis grundet prisstigninger generelt i byggebranchen. Af den grund vil selskabet af mindelige årsager forhøje erstatningen med 11 % af den tilbudte erstatningsopgørelse på kr. 57.703,75 til i alt kr. 64.051,17 kr. før fradrag af selvrisiko.

Af klagers bilag B fremgår det af fakturaen, at der er udført ekstraarbejde ved skorsten, udført dampspærre, udlagt flydespartel på badeværelse, tilskæring af køkkenelementer. Af tilbuddet, som ligger til grund for fakturaen, og som er fremlagt som klagers bilag D, fremgår det ligeledes, at arbejdet vedrører en totalrenovering af klagers sommerhus med nedrivning af alle yder- og skillevægge, lofter og gulv med isolering. Der skal støbes, efterisoleres, omrokering af indre skillevægge, montering af nye gulve, nye badeværelse og nyt køkken. Tilbud er dateret den 11. december 2021.

Klager anmelder den 10. marts 2022, at de i forbindelse med lægning af nyt gulv, opdager den nedbrudte bundrem.

Det må derfor lægges til grund, at klager forud for anmeldelsen til selskabet har igangsat en omfattende reovering af sit sommerhus. Selskabet er ikke forpligtet til at opføre en større erstatning end hvad der kræves til den lidte skades dækning, jf. forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1.

Det er derfor selskabets opfattelse, at erstatningsopgørelsen udelukkende skal omfatte udskiftning af den nedbrudte bundrem, som må være udgifter, som ligger ud over, hvad klager har planlagt at udføre af arbejde på ejendommen. Nedtagning og opsætning af vægge, gulve og udgifter til rådgiver må dermed ligge udenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Sagen kan på det foreliggende grundlag fremlægges for Ankenævnet."

Heroverfor har klagerens rådgiver i brev af 17/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabets skrivelse til Ankenævnet af 31. marts 2023 giver ikke forsikringstager anledning til yderligere bemærkninger på det tekniske område – rådgivers notat af 25.02.2023 er fortsat fyldestgørende for forsikringstagers standpunkter i sagen.

Påstand om, at forsikringsselskabets opgørelse af skadernes art og omfang er væsentlig under- vurderet, fastholdes.

Med sagens udvikling og omfang taget i betragtning skal det anførte beløb til rådgiver hæves til kr.

48.020,00 hvorved der anmodes om erstatning på

excl. moms Kr. 367.720,00

Moms 25 % Kr. 91.930,00

I alt incl.moms Kr. 459.650,00"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 9/6 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelse af 10/3 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Ved at der skulle lægges nyt gulv. Blev der konstateret fugt i væg og gulv mellem badeværelse og køkken. + ved brusekabinen

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Rem og gulv er mørnet væg i de bærende bjælker"

Af totalservicefirmas tilbud af 23/3 22 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale, har jeg vurderet arbejdets omfang og kan med fornøjelse afgive følgende tilbud:

Vedr. udgravning til sokkel samt støbning af denne for stabilisering af huset:

Der graves med håndskovl en 22 meter lang rende langs huset yder vægge, overskydende jord køres ud i trillebøre.

22 lbm. Sokkel støbes og afsluttes med en sokkelsten.

22 lbm bundrem monteres hele vejen rundt langs ydervæggene

22 lbm rem monteres i spær hele vejen rundt langs ydervæggene

Der monteres lodrette reglar pr. 60 cm som fastgøres til husets eksisterende skellet

De steder hvor det er nødvendigt vil huset skulle hæves med donkraft så vi får samme højde hele vejen rundt igen.

Dette vil stabilisere huset, men vil også gøre huset ca. 20 cm smallere på den lange side samt ca. 10 cm smallere på gavlen.

...

Netto DKK: 58.483,00

Moms 25% 14.620,75

Total DKK: 73.103,75"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/4 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold vedrører bygning 1: Råd i bjælkelag og nederste rem ved ydervægge.

...

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning: Bygning 2 er tilbygning fra 2000. Hele bygning 1 er opbygget på støbte betonsøjler 200x200. Ydervægge er opbygget som trækonstruktioner med isolering og udvendig beklædning med 22x125 blokhusbrædder. Gulve er udført med krybekælder i en højde af 300-400mm. Afretning er muldjord. Strøer er udført med 75x75 tømmer, 75 mm. isolering, og gulvbrædder. Krybekælder er lukket med plan eternitplader ved alle ydervægge (sokkel). Det bliver oplyst at der har ligget et lag brædder mere på tværs som gulvbelægning, oven på denne konstruktion, har der været laminat som gulvbelægning.

Beskrivelse: Alle skillevægge og næsten alle gulve var fjernet i bygning 1. Foto 1,2,16,30 viser bygning 1. Der er 2 meter mellem punktfundamenter. Der er blevet sparet på punktfundamenter, på disse områder har man valgt at montere et stykke 75x75 tømmer under strøer, for at bære strøer foto 2,3. Tømmer som ligger under strøer er alle med råd. Dele af strøer er med råd foto 15. Foto 5,6,18,19,26, viser hvor fodrem er med råd. Foto 22,41 viser ydervæg med vindpap. Foto 31 viser facade c og d. Foto 35,36 viser ventilationsrist, rist ligger under terræn. På facade d ses ingen rister, på grund af terrasse. Foto 37 viser facade b. Foto 38,39,40 viser ventilationsrister, rister ligger under terræn. Det var ikke muligt at se, hvor lang facadebeklædning gik ned forbi eternitbeklædning ved sokkel. En vurdering ville være 40 mm foto 35. Der ligger 2 plane eternitplader ved sokkel foto28. Den inderste er med asbest, men ikke den yderste.

Konklusion: Bærende bjælker under strøer er med råd, og har ingen bærevne mere. Fodrem er med delvis råd ved facade b,c og d, og strøer har mistet fæstelse mod fodrem. Muldjord bliver mere opfugtet og holdere mere på fugt, og kan afgive mere fugt, som kapillarbrydende lag. Ventilationsriste som ligger for tæt på terræn, er medvirkende til at overfladevand kan løbe ind, og opfugte muldjord yderligere. Det er ikke ualmindeligt at der kan forekomme råd i konstruktioner af denne opbygning, og efter 46 år.

Alderen på det skadede: 48 år

Ankenævnet for Forsikring

12.

98353

Aktuelle skader: Råd i strøer, bjælker og fodrem

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Ja, strøkonstruktionen har mistet sin bæreevne.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Ja, men ikke hensigtsmæssigt i henhold til for højt terræn ved ventilationsrister

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

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Ventilationsriste i søkkel mod nord er placeret tæt på terrænniveau / under terrænniveau.	Der er risiko for indtrængning af overfladevand eller for ringe luftsifte, som på sigt kan medføre skader i gulvkonstruktion over krybekælder.	-

BEOBELSE - Stueplan - Køkken				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Trægulv fjeder og er partielt eftergivende ved belastning.	Forholdet kan skyldes svind i understøtningen, men det vurderes uden risiko for skadesudvikling.	-

Fra sælgeroplysninger: Ingen

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Ja BS beskriver forholdet fint i Nr.1, men fraviger i Nr. 4 ved risiko.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?) Ja Umiddelbart vil gulv fjerde en smule når træ svinder ind, i dette tilfælde må gulvet have svajet meget ved personbelastning.

Er der grundlag for regres?: NEJ

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede: Bundrem skiftes. Der skal laves ny strøkonstruktion, og ventilationsriste hæves. Der kan også lægges et betondæk med isolering. Tilbud fra [totalservice-firma], vurderes til at være korrekt."

Af brev af 25/5 2022 fra klagerens rådgivende ingeniør til selskabet fremgår bl.a.:

"Som skrevet til dig ... optræder jeg som rådgivende ingeniør og som beskikket bygningssagkyndig på denne sag for køberne af sommerhuset [klagerne].

Jeg har besigtiget ejendommen, den 20. maj 2022 kl. 14.00 sammen med bygmester ... fra firmaet ...

Her taler vi om vel ca. 40 m2 sidebygning, hvor skillevægge og overgulv er fjernet. Det er bestemt ikke noget kønt syn som det fremgår af vedhæftet billedserie. (Følger på mandag)

Her ses markant råd i ydervæggens fodrem og i del af vægstolpemes ender som står på den rådne, forvitrede fodrem.

Jeg vurderer at væggens stabilitet, som den står uden indvendig vægbeklædning, er truet. Der ses ingen stabiliserende konstruktioner i væggene og ej heller nogen forankring af taget til soklen/fundamentet.

Endvidere ses det at loftkonstruktionen områdevis hænger.

En kraftig storm vil efter min bedste vurdering kunne 'stikke af' med bygningen.

Forsikringen har gjort sig nogle overvejelser angående udskiftning af fodremmen og 'strøer' til en samlet pris på exkl. moms kr. 30 tus., men har tilsyneladende ikke tænkt på den manglende stabilitet. Det kan ganske enkelt ikke lade sig gøre. Begynder man at skille den i forvejen skrøbelige ydervæg ad, for at skifte fodremmen, falder væggen med stor sandsynlighed sammen.

Den bestående del af ydervæggen skal stabiliseres med vindkryds. Inden for denne skal opstilles en ny indervæg indeholdende et stolpeskelet, isolering, dampspærre, krydsforskalling og herpå en indvendig pladebeklædning som f.eks. fibergips. Alt skal sikres mod en storm j.v.f. gældende danske vindnormer.

Stabilitetskravet til vægkonstruktionen kræver at væggen efter renovering står på et solidt underlag, et fundament. En lokal håndværksmester har givet et løsningsforslag med prisoverslag for etablering af et fundament som opstilles på den indvendige side af det eksisterende fundament. Det er den helt rigtige løsning, et fundament bredde ca. 20 cm ført til bæredygtig bund og områdevis med forankring mellem gammelt og nyt fundament.

Gulvets 75x75 mm bjælker pr. ca. 60 cm og en spændvidde på, som det ses 2 m, er ikke kraftig nok til at kunne bære stuegulvet med belastning fra egenvægt, bolig last og lette skillevægge.

Dette må der nødvendigvis kikkedes på og nødvendig forstærkning vil skulle ske.

Det bekymrer mig at loftet områdevis hænger, et forhold som jeg anbefaler der kikkedes på.

Det virker som en voldsom smøre, men er en situation som jeg støder på med jævne mellemrum, man glemmer fuldstændig at husets stabilitet skal sikres.

Og m.h.t. ejerforsikringens afvisning af erstatning er jeg helt uenig - hvorledes skulle køberne, med de små pip som det fremgår af Tilstandsrapporten, kunne have forudset disse 'ulykker'?

Det må der vendes tilbage til-jeg deltager gerne heri, men jeg ved det haster da udsættelse af sagens afklaring fører til nye prisforhøjelser på renoveringen, hvilket ingen er interesseret i.

Mit forslag er at du og selskabet straks forholder sig til dette notat, og accepterer at renoveringsarbejdet - udførelse af fundament og ny indvendig side af ydervæg - kan igangsættes straks efter at erstatninger er revurderet/forhandlet.

Giver dette anledning til umiddelbare bemærkninger eller spørgsmål står jeg til rådighed for besvarelse herpå."

Af faktura fra totalservicefirma af 17/7 2022 fremgår bl.a.:

"Sender hermed faktura i henhold til tilbud den 23.03.22 + 11 % som er oplyst i en tidligere mail.
Netto DKK: 64.916,13
Moms 25% 16.229,32
Total DKK: 81.916,45"

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 8/9 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler: Genbestigelse da der fra rådgivers side anslås at stabilitet i bygningen er svækket pga. det råd der er anmeldt og udførslen af væg og tagkonstruktion. Der er ved bestigelsen næsten færdiggjort med støbte gulve og ny indervæg i hele den gamle del af huset.

...

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Der forligger tegninger fra 1976 oprindelig del som vi er i her

Og der ligger tegninger fra tilbygning i 2000 som ikke er omhandlende i denne sag.

Rapport fra rådgiver ligger også på sagen.

Observationer og målinger

...

Indvendig i den oprindelige del af sommerhuset.

...

Køkken er næsten færdig monteret

...

Badeværelset er udvidet i forhold til før

...

Der kan ses der er påforet indvendig på oprindelig hus.

Konklusion

Ved min bestigelse ses der ikke noget skadet på huset. Jeg vil ud fra rapporten fra rådgiver og billeder fra første bestigelse beskrive hvad jeg anslår, er skadet. Jeg vil give rådgiver ret i som det stod uden beklædning indvendig kan der være risiko for det kan vælte men med beklædning og skillevægge til stabilitet ser jeg ikke noget problem i at det står sådan. Med hensyn til forankring af taget anslår jeg det har siddet fast da det jo stadig ligger på huset efter en del år jeg vil tro det er monteret med nogle skrå søm til rem i væg som var normalt for da tiden sommerhuse.

Og der igennem sat fast med vægge som så er monteret på de punktfundamenter der er lavet som er normalt byggeskik for datiden sommerhuse. Der er formentligt ikke meget afstivning i konstruktionen da dette ikke var noget der blev brugt ret meget i denne type bygning.

Jeg kan ikke se på billeder eller andet at loftet hænger, men det ville være normalt hvis den har et lille ned bøj dog kan det blive værre i takt med der er blevet fjernet vægge og gulv ifl. Ombygningen af huset.

Når jeg kigger billeder og luftfotos ser jeg ingen indikationen på at huset stabilitet er truet da det har stået sådan i 46 år.

Gulvbjælker i 75x75 er også min vurdering at disse er lidt små dog var der ikke steder på gulvet der var faldet sammen så disse har holdt i en del år disse vil have mistet noget bære evnen ifl. Med det råd der er konstateret i nogle af disse så der kan have været en risiko for at der kun blive noget ustabil gulv.

Ved bestigelsen var der færdig støbte gulve og nye skillerum samt indervæggen i denne del af huset så der kunne ikke konstateres nogle skader eller risiko herfor på bygningen og med det jeg har set på billeder samt rapporter så vil jeg ikke anslå anden end skaden kun har været lidt råd i rem som kan skiftes uden at ændre huset.

Tilstandsrapport

Ikke noget der kan henledes til dette. Der er lidt med ventilation som kunne have hjulpet lidt på råd, men jeg tror ikke det havde ændret noget i denne.

Udbedring og økonomi

Da de havde færdiggjort det meste, må jeg henvist til første bestigelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår 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.

...

5. Erstatningsberegning

...

5.3 Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.

...

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

...

Bygningsdel

...

Vægkonstruktion

Afskrivningstabel

...

Konstruktionstræ, savskaret (ubehandlet)

Tabel G

...

Tabel G

Alder indtil	Erstatning
15 år	100%
20 år	93%
25 år	78%
30 år	63%
35 år	48%
40 år	37%
45 år	30%
50 år	23%
Mere end 50 år	20% (Inoleum dog 0%)

"

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1976 – den 24/10 2021. Klageren anmeldte den 10/3 2022, at rem og gulv var mørnet væk i de bærende bjælker. Skaden blev opdaget, da der skulle lægges nyt gulv. Selskabet har anerkendt dækning og opgjort erstatningen i henhold til tilbud af 23/3 2022 fremlagt af klageren og afskrevet i henhold til tabel G for den del af beløbet, som selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet udgør omkostningerne til udskiftning af bundremmen. Selskabet har i indlæg af 31/3 2023 til nævnet oplyst, at selskabet på baggrund af den fremlagte faktura vil forhøje erstatningen med 11% til i alt 64.051,17 kr. før fradrag af selvrisko. Klageren kræver 367.720,00 kr. eksklusive moms hvoraf 48.020,00 kr. udgør udgifter til klagerens rådgiver.

Klageren har anført, at "der er behov for erstatning af de rådne vægstolper i ydervæggen i en ny indvendig væg", "der er behov for erstatning af den rådne fodrem med en ny rem oplagt på et nyt fundament" og "der er behov for erstatning af de rådne gulvbjælker med nye oplagt på de eksisterende punktfundamenter samt opbygning af en ny isoleret gulvkonstruktion herpå. Som alternativ til et nyt gulv opbygget som en isoleret trækonstruktion kan gulvet opbygges som et isoleret betongulv". Klageren har videre anført, at "erstatning af vægstolperne og fodremmen lader sig ikke gøre i et snuptag, som må være DBF's forudsætning for at dette skal kunne gennemføres for e.m. kr. 20 tus. Bryder man ind på eksisterende vægstolper og på den eksisterende fodrem bryder ydervæggen sammen. Det vil være nødvendigt at etablere en erstatningsvæg på den indvendige side af ydervæggen, opstillet på en ny fodrem, oplagt på et nyt fundament". Klageren har også anført, at selskabets erstatningsopgørelse "beror på et fejlskøn

af nødvendige renoveringsarbejders art og omfang og på et fejlskøn af omkostningerne herved". Klageren har opgjort håndværkeromkostningerne på baggrund af V&S prisbøgerne til 319.700,00 kr. eksklusive moms. Klageren har anført, at med sagens udvikling og omfang skal beløbet til klagerens rådgiver hæves til 48.020,00 kr. eksklusive moms.

Selskabet har anført, at erstatningen er opgjort på baggrund af tilbud på udbedring indhentet af klageren. Erstatningsopgørelsen skal udelukkende omfatte udskiftning af den nedbrudte bundrem, da det er udgifter, som ligger ud over, hvad klager havde planlagt at udføre af arbejde på ejendommen. Selskabet har anført, at "af klagers bilag B fremgår det af fakturaen, at der er udført ekstraarbejde ved skorsten, udført dampspærre, udlagt flydespartel på badeværelse, tilskæring af køkkenelementer. Af tilbuddet, som ligger til grund for fakturaen, og som er fremlagt som klagers bilag D, fremgår det ligeledes, at arbejdet vedrører en totalrenovering af klagers sommerhus med nedrivning af alle yder- og skillevægge, lofter og gulv med isolering. Der skal støbes, efterisoleres, omrokering af indre skillevægge, montering af nye gulve, nye badeværelse og nyt køkken. Selskabet har påpeget, at tilbuddet er dateret den 11. december 2021 og at det derfor må lægges til grund, at klager forud for anmeldelsen til selskabet den 10/3 2022 havde igangsat en omfattende renovering af sit sommerhus. Selskabet har anført, at selskabet ikke forpligtet til at opgøre en større erstatning end hvad der kræves til at dække skaden, jf. forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1.

Det fremgår af tilbud af 23/3 2022 indhentet af klageren på 73.103,75 kr., at "I henhold til aftale, har jeg vurderet arbejdets omfang og kan med fornøjelse afgive følgende tilbud: Vedr. udgravning til sokkel samt støbning af denne for stabilisering af huset: Der graves med håndskovel en 22 meter lang rende langs huset yder vægge, overskydende jord køres ud i trillebøre. 22 lbm. Sokkel støbes og afsluttes med en sokkelsten. 22 lbm bundrem monteres hele vejen rundt langs ydervæggene 22 lbm rem monteres i spær hele vejen rundt langs ydervæggene Der monteres lodrette reglar pr. 60 cm som fastgøres til husets eksisterende skellet De steder hvor det er nødvendigt vil huset skulle hæves med donkraft så vi får samme højde hele vejen rundt igen. Dette vil stabilisere huset, men vil også gøre huset ca. 20 cm smallere på den lange side samt

ca. 10 cm smallere på gavlen". Det fremgår af faktura af 17/7 2022, at der er udstedt faktura på 81.936,45 kr., da tilbudsbeløbet er hævet med 11%.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Erstatningsopgørelsen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning ud over den erstatning, som selskabet har tilbudt. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt dækning i henhold til tilbud af 23/3 2022 fremlagt af klageren – med fradrag for afskrivninger og tillæg af 11% på baggrund af fremlagt faktura – og har opgjort erstatningen til 64.051,17 kr. før fradrag af selvrisiko.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent i genbesigtigelsesnotat af 8/9 2022 – hvor der var færdigstøbte gulve og nye skillerum samt indervægge – anslår, at skaden kun har været lidt råd i remmen, som kunne skiftes "uden at ændre huset".

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren havde planlagt en totalrenovering af ejendommen. Nævnet henviser til, at klageren forud for anmeldelsen af skaden til selskabet havde indhentet tilbud på en totalrenovering af 40 kvm af ejendommen, der blandt andet omfatter fjernelse af yder- og skillevægge, gulve, gulvisolering og lofter.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af selskabets genbesigtigelsesnotat af 8/9 2022, at "jeg vil give rådgiver ret i som det stod uden beklædning indvendig kan der være risiko for det kan vælte men med beklædning og skillevægge til stabilitet ser jeg ikke noget problem i at det står sådan".

Ankenævnet for Forsikring

19.

98353

Hvad angår de 20.000 kr., som selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet vedrører remmen – og som er det beløb, selskabet har afskrevet på – finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets skøn. Nævnet har henset til, at det ikke fremgår af det fremlagte tilbud af 23/3 2022 og den efterfølgende faktura, hvor stor en del af beløbet der vedrører bundremmen, og at selskabet i sit indlæg af 28/9 2022 til nævnet oplyste, at klageren er velkommen til at fremlægge udspecificeringer for arbejdets udførelse.

Loftkonstruktionen

Det fremgår af klagerens rådgiverens til brev af 25/5 2022 til selskabet, at "det bekymrer mig at loftet områdevis hænger, et forhold som jeg anbefaler der kikket på".

Selskabet har anført, at ved genbesigtigelsen den 23/8 2022 "kunne der ikke konstateres fejl eller andre tegn på, at tagkonstruktionen på nogen måde skulle gøre, at tagkonstruktionen kunne ses med skader eller på anden måde tegn på nærliggende risiko for skader".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved loftkonstruktionen – herunder at loftet områdevis hænger – der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets genbesigtigelsesnotat af 8/9 2022, at "jeg kan ikke se på billeder eller andet at loftet hænger, men det ville være normalt hvis den har et lille ned bøj dog kan det blive værre i takt med der er blevet fjernet vægge og gulv ifl. Ombygningen af huset".

Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at "hvis klager har nye oplysninger i sagen, så skulle belyse fejl eller andre tegn på skader eller nærliggende risiko for skade ved tagkonstruktionen, herunder nedbøjninger i loftet, opfordres klager til at vende tilbage, så forsikringen kan undersøge forholdet nærmere".

Ankenævnet for Forsikring

20.

98353

Rådgiveromkostninger

Klageren kræver, at selskabet dækker hans udgifter til rådgiver på 48.020,00 kr. eksklusive moms.

Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til rådgiver.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at rådgiverens notat af 25/5 2022 har været afgørende for selskabets forhøjelse af erstatningsbeløbet.

Nævnet finder, at selskabet skønsmæssigt skal dække klagerens udgifter til rådgiver med 5.000 kr. inklusiv moms.

Nævnet bemærker, at det følger af nævnets vedtægter § 23, stk. 3, at ingen af parterne som udgangspunkt betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække klagerens udgifter til rådgiver med skønsmæssigt 5.000 kr. inklusive moms. Beløbet forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Ankenævnet *for* Forsikring

21.

98353

Svend Bjerg Hansen