

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. august 2023 blev i sag nr. 98864:

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 23/10 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Hermed klages over Dansk Boligforsikring afvisning af dækning af skade på ejerskifteforsikring, tegnet i forbindelse med køb af et enfamilieshus, beliggende ...

Skaden omfatter manglende planhed af gulve, idet gulvenes planhed afviger væsentligt fra, hvad man med rette kan forvente i huse af tilsvarende alder og stand.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Med klagen ønsker vi, at selskabet pålægges at anerkende den anmeldte skade af skæve gulve i stue, spise- og køkken, som dækningsberettiget skade. Hertil ønskes ligeledes, at selskabet tilpligtes at dække samtlige omkostninger og følgeomkostninger til udbedring, foruden skønsmæssige omkostninger til genhusning i mindst 3 måneder."

I klage modtaget af nævnet 23/10 2022 har klageren bl.a. anført:

"Hermed klages over Dansk Boligforsikring afvisning af dækning af skade på ejerskifteforsikring (Bilag 1), tegnet i forbindelse med køb af et enfamilieshus, beliggende ... Skaden omfatter manglende planhed af gulve, idet gulvenes planhed afviger væsentligt fra, hvad man med rette kan forvente i huse af tilsvarende alder og stand. Forsikringen er tegnet under policenummer ...

Der er udarbejdet tilstandsrapport af den 16. august 2021 (Bilag 2). Tilstandsrapporten indeholder følgende om gulve: 'Trægulve er med diverse spredte knirkelyde og mindre uregelmæssigheder.'

Selskabet er ad flere gange anmodet om at genoverveje sit afslag på dækning. Herunder har sagen været behandlet af og drøftet med selskabets skadeschef. Seneste afslag er meddelt den 17. juni 2022.

De nærmere omstændigheder

Vi ... erhvervede huset ved købsaftale af den 12. november 2021 (Bilag 3).

I forbindelse med vores besigtigelse af huset, forinden vi købte det, fremstod huset møbleret og i alderstidssvarende og - i nok noget over - middel 'pæn' stand.

Vi overtog huset mandag den 6. december 2021, sidst på dagen. Huset var da umøbleret. Da vi på daværende tidspunkt var bosiddende i ..., fik vi ikke set nærmere på huset, før end i juleferien. Da vi kom tilbage til huset i juleferien, konstaterede vi, at der var 'noget galt' med husets gulve, særligt i køkken, spisestue og stue.

Gulvene bekymrede os noget. Da vi i øvrigt forinden indflytning ønskede at skifte køkken og friske badeværelser op og få malet hele huset indvendigt, kontaktede vi en håndværker, med henblik på vurdering af, hvilke konsekvenser gulvenes stand havde for huset, ud over at vi selv kunne konstatere, at gulvenes hældning var stærkt generende, både ved brug og ved møblering.

Efter besigtigelse i januar var beskeden fra håndværkeren helt klar. Gulvene, især i køkkenet og spisestuen (der er sammenhængende) var så skæve, at det ikke ville være muligt at skifte køkken, uden at skifte gulvene. Samtidigt blev vi rådet til at få fastlagt årsagerne til, at gulvene var så skæve.

Vi konstaterede, at gulvene var så skæve, at man ikke blot kunne stille møbler herpå, uden de ville hælde eller 'rokke'.

Det kom naturligvis som en stor overraskelse, at gulvene var uanvendelige. Af samme årsag anmeldtes forholdet som skade til Dansk Boligforsikring. Anmeldelse blev foretaget on-line den 31. januar 2022.

På anmodning fra Dansk Boligforsikring fremsendtes den 3. februar 2022 (Bilag 4) yderligere materiale, hvorved selskabet modtog kopi af

- Ejerskriftforsikringspolice (Bilag 1)
- Tilstandsrapport (Bilag 2)
- Elinstallationsrapport (Bilag 5)
- Energimærke (Bilag 6)
- Husforsikring (Bilag 7)
- Betingelser til husforsikring (Bilag 8)
- Købsaftale (Bilag 3)
- Salgsopstilling (Bilag 9)
- Plantegning (Bilag 10)
- Fotos og video (Bilag 11.1 – bilag 11.3)

Det fremgår af video, som vi har optaget, at gulvet var så skæve, at det ikke var muligt at placere en golfbold på gulvet, uden denne trillede på tværes af huset (fra spisestue til køkken). Dette skete uanset, hvor bolden blev placeret.

Det lykkedes at få gennemført besigtigelse af gulve mv. sammen med Dansk Boligforsikrings taksator den 21. februar 2022.

Dansk Boligforsikring meddelte herefter den 17.marts 2022 (Bilag 12), at selskabet afviste dækning, hvilket i det væsentligste skete med følgende begrundelse

Det er ikke usædvanligt at se skævheder i gulve i bygninger fra 1963, hvor terrændækket er med slagger og med en tilsvarende gulvkonstruktion. Vi vurderer ikke, at brugbarheden er nævneværdigt nedsat grundet de konstaterede skævheder. Gulvet opfylder dets funktion som gulv.

Vi svarede allerede i mail dagen efter (Bilag 13). I svaret henvistes bl.a. til

De faktiske forhold

Du har ikke medsendt redegørelsen fra konsulenten, som du henviser til. Det er derfor også vanskeligt at kommentere indholdet nærmere. Jeg kan dog af din henvisninger se, at der ikke refereres til de mest 'grelle' steder. I spisestuen, der alene er 3,8 m bred, falder gulvet over denne bredde mellem 4,5 – 5,5 cm fra vinduer mod modstående væg. Midt på gulvet er opmålt et fald på over 3,5 cm over en retholt på 2 meter. Konsulenten tog mig bekendt foto heraf. Under konsulentens besøg konstateredes hertil ved det opbrudte område i spisestuen, at strøen ikke havde kontakt med undergulvet, med mindre denne blev belastet. Der er altså tale om, at gulvet fjedrer, i hvert fald på det sted. Uanset ovennævnte kan det på baggrund af konsulentens opmålinger entydigt fastlægges, at gulvets planhed afviger endda meget væsentligt fra vandret. I dine bemærkninger henvises til stue og køkken, uagtet forholdet ligeledes er gældende i stue og entré.

Efter selskabets afvisning antog vi sagkyndig bistand ved rådgivende ingeniør ... [Klagerens rådgivende ingeniør] oplyste os bl.a. om, at det konstaterede intet havde med såkaldte 'slaggerskader' at gøre. Hertil påpegede ingeniøren flere andre fejlagtige antagelser i selskabets svar, hvilket vi videre påpegede i vores e-mail, uden punkt

Vurdering af de faktiske forhold

Det noteres, at du vurderer skævheder af gulve i stue og køkken må være forårsaget af sætning i betondækket over længere tid og opstået fra siden opførelsen i 1963. På baggrund af de gennemførte begrænsede, visuelle undersøgelser, har jeg ikke grundlag for at vurdere, hvorvidt denne antagelse er korrekt. Ret beset vides endnu ikke, hvorvidt betonlaget er skadet, om der er sket sætninger og hvad mulig årsag hertil er. Det eneste vi med sikkerhed ved er, at gulve afviger uacceptabelt fra vandret.

Med hensyn til slaggerlaget, kan der ikke på grundlag af de almindelige forekomne og kendte årsager til skader konkluderes, at skader skyldes egenskaber ved slaggerlaget. Det konstaterede skadebilledet er ikke at finde i kendte skadestyper, således som disse beskrevet i f.eks. Byg-Erfa 97 06 23. I henhold hertil kan egenskaberne ved slagger alene medføre, at slaggerlaget optager fugt med den følge, at laget udvider sig. Dette viser sig ved, at fundamenter revner, som følge af, at de bliver presset udad. Hertil sker der opbulning af gulvoverflader og revner i berørte vægge. Som sagt er det ikke det skadebilled, der er at finde i huset.

Skulle slaggerlaget skulle være komprimeret (stampet) for dårligt ved opførelsen, ville dette allerede være blevet udlignet ved udstøbning af betonlag. Trykket fra betonlaget, der er

i størrelsen ca. 220 kg/m², ville erfaringsmæssigt have sammenpresset slaggerlaget og således udlignet for ringe komprimering. Skulle de konstaterede forhold derfor være forårsaget af manglende komprimering af slaggerlaget, vil der ikke være tale om et forhold, der burde forventes i et byggeri i samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesmæssige stand, men bero på en konkret fejl ved byggeriet. Det vil sige, at huset ikke er opført på sådan måde, som man med rette kan forvente, at et tilsvarende hus blev opført ved i 1963. Det er hertil slet ikke sandsynligt, at manglende komprimering, giver et skadebillede, som det forekomme.

Med hensyn til bemærkning om, at gulvet allerede ved opførelse, skulle være udlagt med skævheder, må siges, at synspunktet i det hele er en helt usandsynlig antagelse. Uden alle omstændigheder vil det være et helt usædvanligt forhold, at et hus fra 1963 skulle være opført med fald på gulve i den målte størrelsesorden. Skulle skaden skyldes, at huset var opført med skæve gulve, ville der ikke tale om et generelt forhold. Derfor burde der under alle omstændigheder have været gjort bemærkning herom i tilstandsrapporten. Da der ikke er det, kan forholdet ikke føre til afvisning af dækning. Tværtimod er der i tilstandsrapporten netop taget positivt stilling til gulvet og således skabt forventning om, at gulvet er nøje gennemgået.

Endeligt påpegede vi, at vi ønskede forsikringsdækning af udbedringsomkostninger, undersøgelsesomkostninger og genhusningsomkostninger, idet vi på daværende tidspunkt på grund af arbejdet var nødsaget at tage midlertidig bolig i ... Vi valgte dog ikke at leje i umiddelbar nærhed af vores hus, da billigste alternativ kostede i størrelsen 45.000 DKK/måned. I stedet lejede vi en væsentligt billigere lejlighed i ...

Ved mail af 22. marts 2022 (Bilag 14) fastholdt Dansk Boligforsikring afvisning af dækning, i det væsentlige med samme begrundelse. Selskabet anførte bl.a.

Da husets gulve ikke afviger fra hvad der kan forventes i tilsvarende huse af samme alder, og da der ikke er tegn på sætninger i andre bygningsdele, ønsker vi ikke at gå videre med yderligere undersøgelser.

og

Hvis du foretager yderligere undersøgelser, er du velkommen til at dele resultaterne med os.

I den følgende tid undersøgtes udfaldskrav til planhed af undergulve og gulvbelægninger i 1963.

Det konkluderedes, at forventninger og krav til planhed i 1963 var, at var planhed af et gulv beskrevet uden hældning, forventedes dette lagt i vatter og således at evt. ujævnheder ville forekomme i lunger og/eller forhøjninger. Der findes ikke holdepunkter for at antage, at lunger på mellem 3 og 4 cm over 2 meter var acceptabelt i 1963.

Dansk Boligforsikring blev gjort opmærksom på dette forhold i telefonsamtale og i mail af 6. april 2022 (Bilag 15 vedhæftet fotos og video Bilag 15.1 – Bilag 15.4), hvori der, ud over dette forholdt bl.a. anførtes:

Med hensyn til hældning på gulvet, har jeg taget endnu en stikprøve i spisestuen – som du kan se på vedhæftede video, er der tale om, at gulvet falder med ca. 4,2 cm over 2 meter. Der er tale om et jævnt fald af gulvet (ingen lunger). Der er klart tale om helt uacceptable forhold, som det ikke nytter at bagatellisere. Der er selvfølgelig ikke tale om 'mindre

skævheder'. Hældningen er derimod en dækningsberettiget skade i sig selv. Hertil er hældning opstået af en årsag. Denne må findes i gulvopbygningen. Da en gulvopbygning under ingen omstændigheder må medføre, at der opstår de konstaterede hældninger af gulvet, er det godtgjort, at gulvopbygningen udgør en dækningsberettiget skade. Det er derfor også uden betydning, hvad efterfølgende undersøgelser måtte vise. De konstaterede hældninger af gulvbelægninger løfter således fuldt tilstrækkeligt den bevisbyrde, der påhviler os som forsikringstager, for at dokumentere en eller flere dækningsberettigede skader.

Det påhviler på den anden side selskabet at dokumentere, at de konstaterede, uacceptable forhold ikke afviger fra, hvad der kan forventes i tilsvarende huse af samme alder. Det påhviler også selskabet at dokumentere, at årsagen til de konstaterede forhold, er undtaget dækningsberettigede. Disse byrder kan naturligvis ikke løftes, idet uanset hvor man måtte lede efter dokumentation, findes der ikke holdepunkter for, at man efter den i 1963 gældende byggeskik, accepterede hældning af gulve i det konstaterede omfang, eller accepterede gulvopbygninger, der fører til de konstaterede forhold.

Til din orientering er hertil konstateret, at gulvet gynger ved hjørne mellem stue og spisestue. Videre har vi i spisestuen konstateret en revne i væggen mellem spisestue og brygges. Revne strækker sig fra gulv til loft. Foto vedlagt. Revne er ikke ud fra den, der er konstateret i bryggers ved fyret. Vi har også konstateret fodlisten ikke holder gulvbelægning nede mod strøerne. Der er tværtimod luft mellem listen og gulvbelægning, se vedhæftet foto.

Vi fastholder derfor krav om dækning.

Som nævnt er vi gået i gang med udbedring. Dette går desværre meget langsomt, også fordi vi er nødsaget til at afvente jeres behandling jeres behandling og have mulighed for stilling hertil. Krav om erstatning for genhusning fastholdes derfor ligeledes. Huset er ubeboeligt under udbedring, da hele gulvbelægningen skal fjernes.

Bemærk, at det har været muligt at besøgtige hele huset for vurdering af gulve. Problemer med hældninger, som angivet ovenfor, kan og har kunnet konstateres i køkken, spisestue, entre og stue. Såfremt I ønsker yderligere besøgtigelse, er dette fortsat muligt. I bekræftende fald skal jeg have besked straks, idet gulvbelægning ellers vil blive fjernet som led i undersøgelser og udbedring. [Understregninger foretaget her]

Dansk Boligforsikring svarede den 19. april (Bilag 16) med ny afvisning. Samtidigt bekræftede selskabet, at have modtaget oplysning om, at udbedring nu var iværksat og meddelte samtidigt, at selskabet ønskede at genbesøgtige, når der var sket blotlæggelse af undergulv.

Vi svarede samme dag, at hvis Dansk Boligforsikring ikke anerkendte de af os fravigelser fra planhed, som der hele tiden havde været fremme, ville vi iværksætte syn og skøn herom (Bilag 17). Den 2. maj meddelte Dansk Boligforsikring, at syn og skøn ikke var nødvendigt, idet der blot kunne foretages en opmåling (Bilag 18).

Da der allerede var udført sådan adskillige gange, ansås ny opmåling for unødvendig. Af samme grund besvarede Dansk Boligforsikring samme dag (Bilag 19).

*Da vi ikke har hørt fra dig, har vi bevissikret med fotos og video og brudt gulvet ned.
Du kan komme forbi og se det nu. [Understregninger foretaget her]
Meget tyder på, at det er opklodsning, der er gået galt. Klodser ser ud til at være pressede sammen, med fald af gulv til følge. Til gengæld ser beton ud til at være intakt. Det afklares pt. med vores rådgiver.
Hvis det holder, ser det ud til, at I slipper med ny gulvbelægning i stue, entre, køkken og spisestue, samt genhusning. Der skal naturligvis fradrages efter levetidstabel.
Vi gemmer et stykke af et opbrudt gulvbræt, så kvaliteten heraf kan ses.
Jeg regner med, at vi i løbet af denne uge ved, om betonlaget kan bibeholdes.*

Desværre lykkedes det ikke at få dialog om forholdene, hvorefter vi, efter en telefonsamtale, igen forsøgte at få selskabet på banen. Samtalen blev fulgt op af en e-mail samme dag, den 4. maj 2022 (Bilag 20)

Hej...

I det jeg henviser til vores telefonsamtale i dag. Jeg fremhævede, at det er afgørende, at der kommer en skadeskonsulent ud og ser på forholdene nu. Du forsøger at få fat i en og vender tilbage overfor mig. Af tabsbegrænsende hensyn er afgørende, at det sker hurtigt. Du oplyste, at selskabet ikke anser et fald på indvendige gulve på 4,5 cm over 2 meter som en skade. Det er vi ikke enige om. I har ikke forholdt jer til, hvorvidt fremsendt dokumentation af konstruktioner mv., herunder at gulvopbygning svigter, er udtryk for skade. Jeg efterspurgte en mere klar og hurtig kommunikation med jer, herunder en klar udmelding om, hvorvidt I vil medvirke til at finde løsninger. Du meddelte, at skadechefen ikke kan ringes op og noterede, at jeg ønskede at blive kontaktet af hende i dag, idet jeg er optaget mellem 13.30 og 14.00. Jeg har intet hørt fra dig eller skadechefen. Af hensyn til at sikre alle potentielle skader, er denne mail af forhold, der nu er blotlagt. Det omfatter, foruden allerede anmeldt

ydervægge,

El

Hertil skal tages stilling til konsekvenser af ikke forventelig opbygning af indvendige vægge, idet det sandsynligvis er nødvendigt at fjerne disse, for at kunne udbedre skader i terrændæk og udbedre trægulve.

Det lykkedes herefter at få Dansk Boligforsikring til at foretage genbesigtigelse, hvilket gennemførtes den 7. maj 2022.

Skadeskonsulenten havde under besigtigelsen fri adgang til hele huset og gav ikke udtryk for, at de iværksatte udbedringsarbejder skulle hindre besigtigelse eller medføre, at han blev begrænset i mulighederne for at varetage Dansk Boligforsikrings interesser.

Uden svar fra Dansk Boligforsikring fremsendtes den 30. maj 2022 foreløbig erstatningsopgørelse over skade (Bilag 21, med underliggende bilag, Bilag 21.1 – Bilag 21.3). Det lykkedes at tabsbegrænse således, at skaden kunne opgøres til knap 500.000 DKK. I skadesopgørelse er dog ikke beregnet nedtagning og genopsætning af køkken, hvilket forventeligt udgør ca. 45.000 DKK.

Der rykkedes for svar den 8. juni 2022, hvorefter Dansk Boligforsikring endeligt den 17. juni 2022 afviste dækning. Grundlaget herfor var vel i grunden

Vi vurderer, at der må tåles ujævnheder og mindre hældning på gulve, når man overtager en ejendom, der nu er 59 år gammel. [Understregninger foretaget her]

Vi er i besiddelse af videooptagelse af hvert enkelt rum i huset, forinden udbedringsarbejder iværksættes, herunder med opmåling af de unøjagtigheder, som kunne konstateres. Dansk Boligforsikring kan på forlangende få optagelserne udleveret. De har ikke selv været interesseret i at foretage tilsvarende, uagtet der har været rig mulighed herfor.

Efter gennemførelse af undersøgelser, herunder foretaget nedbrydning af gulve til terrændæk og fjernet skillevægge, køkken og indbygget gaspejs, der var begge var placeret ovenpå trægulvet, er der foretaget opmåling hvoraf fremgår, at sokkel mod nord (ydervæg køkken) er sat væsentligt lavere end sokkel mod syd (skydedør i spisestue). Terrændæk falder tilsvarende i hele husets bredde. Der er herefter foretaget opklodsning, for at oprette det endelige gulvet. Det formodes, at denne opklodsning ikke har haft tilstrækkelig stabilitet, idet det er udelukket, at huset i 1963 blev afleveret med fald på gulve, svarende til de i december 2021 konstaterede. Uanset afviger såvel den skæve sokkel, som det skæve terrændæk også væsentligt fra, hvad man burde forvente udført i et hus fra 1963.

Bemærkninger

Det er vores opfattelse, at det ved vores opmålinger, optagne fotos og selskabets egen besigtigelse og bekræftelse er godtgjort, at gulve i spisestue, køkken og stue afviger væsentligt fra, hvad man bør forvente i et hus af tilsvarende alder og stand. Uanset om udfaldskrav til planhed af stue- og køkkengulve måtte være blevet skærpet siden 1963, var fald på op til 4½ cm over 2 meter ret holt også langt fra acceptabelt håndværk i 1963.

Hertil bemærkes, at det af tilstandsrapporten netop fremgår, at der alene er XXXX ved gulve. Tilstandsrapporten indeholder således en positiv oplysning om, at den sagkyndige har gennemgået gulvene og at der ikke er forhold ved disse, som køber skal være opmærksom på.

Da der således er tale om en bygningsdel, der væsentligt fraviger fra det forventelige, er det vores opfattelse, at der er tale om en skade.

Hertil er der ingen tvivl om, at skaden har økonomiske konsekvenser, idet husets værdi falder tilsvarende udbedringsomkostninger. Husets brug er ligeledes nedsat i væsentligt omfang. Dels kan stue og spisestue ikke møbleres på 'normal' vis. Hertil kan konkrete arbejder ikke gennemføres, foruden der samtidigt gennemføres bekostelige udbedringsarbejder.

Vi har gennem forløbet søgt dialog, aftaler og løsninger med selskabet, men sidder med en opfattelse af, at selskabet har spekuleret proces, herunder medvirket til sikring af bevis, for efterfølgende at undsige dette.

Med klagen ønsker vi, at selskabet pålægges at anerkende den anmeldte skade af skæve gulve i stue, spisestue og køkken, som dækningsberettiget skade.

Hertil ønskes ligeledes, at selskabet tilpligtes at dække samtlige omkostninger og følgeomkostninger til udbedring, foruden skønsmæssige omkostninger til genhusning i mindst 3 måneder."

Ankenævnet for Forsikring

8.

98864

Selskabet har i brev af 18/12 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører skæve gulve, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret nogen fejlkonstruktion, og at skævhederne ikke i sig selv udgør en skade.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 6. december 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 16. august 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 31. januar 2022 anmelder klager, at der er fald på gulve i hhv. stue og spisestue. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 21. februar 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med fotos fremlægges som bilag B.

Den 17. marts 2022 afviser DBF dækning. Klager er uenig i afgørelsen, og efter en længere dialog vælger DBF den 9. maj 2022 at foretage en genbesigtigelse efter, at klager har fjernet gulvbelægningen og blotlagt betondækket. Genbesigtigelsesnotat med fotos fremlægges som bilag C.

Efter genbesigtigelse fastholder DBF dækningsafslaget. Afgørelsen påklages ikke til DBF's interne klageafdeling, men direkte til Ankenævnet for Forsikring.

Klager har fremlagt en del af korrespondancen. Korrespondance for perioden 3. maj 2022 til 17. juni 2022 fremlægges som bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække samtlige omkostninger og følgeomkostninger til udbedring af gulvene samt klagers udgifter til genhusning i mindst 3 måneder af 45.000 kr./måned + udgifter til opmagasinering. Klager opgør iht. bilag 21.3 udbedringsomkostningerne til 497.890,00 kr. inkl. moms med tillæg af renter.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 6. december 2021 var forhold ved ejendommens gulve eller gulvkonstruktion, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en arkitekttegnet villa fra 1963. Gulvkonstruktionen er den oprindelige og ifølge byggesagen opbygget af 22 mm lamelparket på 2x2" strøer, opklodsning, isolering, 8 cm. betondæk og 15 cm. slagter.

Tilstandsrapporten indeholder flere anmærkninger om revner i hhv. ydermur, sokkel og skillevæg bag fyr. Herudover er det anmærket, at trægulve er med diverse spredte knirkelyde og mindre uregelmæssigheder. Der er derfor taget et forbehold i forsikringspolisen for skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens drænlag/kappilarbrydende lag af slagger.

DBF kan ved den første besigtigelse måle fald på gulvet i køkken og spise-stue. Rummene er markeret på plantegning (bilag B, side 2). Ved opmåling med laser kan der i spisestuen måles fald mod skorstenen, som står på den anden side af væggen. Dette ses på billede 10. I køkkenet falder gulvet mod gangen med 2 cm. på ca. 3,5 meter væk fra skorstenen.

Der konstateres ingen skader indvendigt ud over en revne bag fyret, som vurderes at være en almindelig bevægelsesrevne i gasbetonelementerne, og som i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten (litra A, pkt. 5). Udvendigt ses ingen skader, som tyder på, at dækket har sat sig.

Gulvene ligger fast og giver sig ikke.

Konsulenten vurderer på baggrund af de forhold, som kan konstateres ved den første besigtigelse, at de målte skævheder kan have flere forskellige forklaringer. De kan skyldes, at betondækket er lagt på slagger, som kan have sat sig midt i huset. Da de målte skævheder er uregelmæssige, kan det dog også tyde på, at gulvet er lagt med skævhederne, og at det altså har været skævt fra husets opførelse.

Konsulenten ser ingen tegn på, at huset generelt sætter sig. Der er alene tale om skævheder ved terrændækket.

Ved DBF's genbesigtigelse, hvor gulvbelægningen er fjernet af klager, og der er lavet flere huller i betondækket, kan det konstateres, at betondækket har samme fald, som der kunne måles på trægulvet ved den første besigtigelse. På den baggrund må det afvises, at skævhederne kan forklares med skred i opklodsninger/strøer.

Der ses gennem hullerne i dækket, at betonen generelt ligger på underlaget. Kun i køkkenet konstateres en lille luftlomme under betonen. Denne har ingen betydning for dækkets bæreevne. Betondækket ses armeret med jern, og der ses alene enkelte mindre revner i dækket, hvilket må anses for sædvanligt i et betondæk, som er næsten 60 år gammelt.

Klager gør gældende, at de berørte rum ikke kan møbleres på normal vis, og at møbler vil hælde eller 'rokke'. Det fremgår af sagen, at klager konstaterede forholdet, før han flyttede ind, og at huset ikke har været møbleret efter klagers overtagelse.

Klager har ikke fremlagt nogen udtalelser fra sagkyndige, som understøtter, at der er tale om usædvanlige skævheder, som kan henføres til fejlkonstruktion eller skader ved hhv. terrændæk eller opklodsninger.

Det er sædvanligt, at der forekommer aldersbetingede skævheder ved gulve, som er næsten 60 år gamle. Man kan heller ikke forvente, at et terrændæk fra den tidsperiode er støbt uden ujævnheder. Herudover har den bygnings-sagkyndige anmærket i tilstandsrapporten, at gulvene er med ujævnheder.

Det er på den baggrund selskabets opfattelse, at der ikke ved DBF's besigtigelser er konstateret forhold, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klager har fremlagt en video, hvor det ses, at der måles en hældning på ca. 4 cm. over 2 meter. Selskabet har ikke kunnet måle denne skævhed ved besigtigelserne men er enig med klager i, at en sådan skævhed konkret kan udgøre en skade i sig selv iht. pkt. 3.1. DBF er på den baggrund indstillet på at imødekomme klager ved at dække en opretning af gulvene i spise- og køkkenet (markeret med rødt på plantegning i bilag B).

Klager har allerede udbedret gulvene men har ikke dokumenteret udbedringsomkostningerne ved fremlæggelse af fakturaer eller på anden vis – hverken for nævnet eller direkte til selskabet.

Da det ikke er muligt at indhente tilbud på udbedringsarbejdet, har DBF's besigtigelseskonsulent foretaget en beregning af udbedringsomkostningerne. Beregningen fremlægges som bilag E.

DBF's konsulent har på baggrund af plantegningen i salgsopstillingen (bilag 9) estimeret, at arealet i spise- og køkkenet udgør maksimalt 70 m².

Der er tale om de oprindelige gulve fra 1963, og gulvene er således 59 år gamle, hvorfor der i henhold til forsikringsbetingelsernes bilag A, tabel E, erstattes 30 % af udgifterne til udskiftning af selve gulvbelægningen, herunder materialer og arbejdsløn. Konsulenten har estimeret disse udgifter til at udgøre 123.250,00 kr., hvoraf der altså udbetales en erstatning på 36.975,00 kr. efter afskrivning.

Erstatningen kan således opgøres til følgende (alle priser inkl. moms):

Udskiftning af gulv, løn og materialer 123.250,00 kr.

Opretning af gulv, løn og materialer 26.250,00 kr.

Isolering, løn og materialer 7.500,00 kr.

Pladshåndtering 12.500,00 kr.

Fradrag afskrivning - 86.275,00 kr.

Selvrisiko - 5.000,00 kr.

I alt til udbetaling 78.225,00 kr.

Klager angiver i den erstatningsopgørelse, som han selv har udarbejdet, at han har haft udgifter på 20.000,00 kr. til byggeteknisk rådgiver ...

DBF er indstillet på at dække rimelige og nødvendige udgifter, som klager har haft til byggeteknisk bistand. Selskabet skal dog bede klager om at fremlægge dokumentation for, hvad beløbet dækker over, ligesom klager bedes dokumentere udgifterne ved fremlæggelse af faktura. Selskabet vil herefter tage stilling til, i hvilket omfang udgifterne er dækket.

Udbedringen af gulvene kan gøres relativt hurtigt, og klager har ikke påvist, at udbedring af gulvene gør huset ubeboeligt i udbedringsperioden, og at klager derfor er berettiget til erstatning af udgifter til genhusning, jf. pkt. 3.6.3 i forsikringsbetingelserne. Det bemærkes, at klager oplyser selv at have planer om at istandsætte huset efter overtagelsen, herunder udskifte køkkenet.

DBF kan på den baggrund ikke tilbyde klager yderligere dækning end den ovenfor anførte."

Klageren har i brev af 9/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledende er det positivt, at selskabet nu anerkender dækningspligt af den anmeldte skader, om end det anerkendte dækningsomfang åbenbart er forkert.

Af selskabets egne besigtigelsesnotater (bilag B og bilag C), som vi ikke har haft indsigt i tidligere, hæfter vi os ved følgende.

1.0 Besigtigelsesnotat af 11. marts 2022 (bilag B)

Det fremgår af notatet, at der gennemførtes besigtigelse den 21. februar 2022. I notatet side 2 anvendes en plantegning, der ikke er korrekt. Væsentlige forskelle i denne fra de eksisterende forhold, som fremgår af plantegning hørende til salgsopstilling (bilag 10), er:

- Der er åben forbindelse med gennemgående gulve mellem køkken, spisestue og stue.
- Der er ikke klinkebelægning i stue,
- Vægopbygning i stue mangler og
- Adgang fra stue til værelser er gennem dobbeltdør til gang og ikke som vist i notatet til forstuen

Ved besigtigelsen konstateres det hurtigt af Selskabets konsulent, at gulvene var skæve. Konsulenten bemærkede videre, at årsager til skævheder ikke kunne fastlægges uden destruktive indgreb.

Endeligt konstateres (side 3), at konsulenten mener, at tilstandsrapportens bemærkninger om gulve er fejlagtigt. Dette begrundes med 'det store fald i trægulvet.'

Endeligt fremgår, at der skulle indhentes tilbud, såfremt selskabet skulle ind i sagen.

Selskabet har på intet tidspunkt efterfølgende iværksat destruktive indgreb, indhentet eller blot ønsket at medvirke til at indhente tilbud.

2.0 Besigtigelsesnotat af 9. maj 2022 (bilag C)

Forinden der gennemførtes genbesigtigelse den 6. maj 2022, var følgende bygningsdele fjernet med henblik på at undersøge årsager til skævheder.

- Trægulve fjernet (trægulve var i det væsentlige gennemgående i hele huset)
- Strøer fjernet
- Opklodsning fjernet
- Isolering fjernet
- Papunderlag fjernet
- Terrændæk (betonlag) rengjort (fejlet/støvsuget) og kunne således besigtiges.
- Betondæk var ophugget 6 steder med henblik på vurdering af, hvorvidt det underliggende slagerlag var intakt.

Den fjernede opbygning er beskrevet i notatet, 4. afsnit og ses på foto, side 2.

Efter blotlægning af terrændækket kunne konstateres, at der ikke var sætninger, revner eller væsentlige forskydninger i dette, bortset fra, at sokler mod hhv. nord og syd oprindeligt var sat i væsentlig forskellig højde, med den konsekvens at terrændækket havde en væsentlig hældning. De

konstaterede store fald på trægulvet må anses for at være opstået herfra. Faldet må ved opførelsen af huset søgt udlignet ved opklodsning af strøer. Opklodsning har sandsynligt svigtet over årene, med den konsekvens, at der kunne konstateres store fald i trægulvet.

Vi er således enige med selskabets konsulent i årsag til skævheder, herunder, at der ikke er sket sætninger, eller udvidelser i slagger laget.

Vi er også enige med selskabet i, at skævheder langt overstiger, hvad man må forvente at et hus i tilsvarende alder og stand.

3.0 Oprindeligt planlagte arbejder, indflytning og skadesbehandling

Selskabet har anført, at vi allerede ved køb af huset planlagde at renovere dette.

Det er ikke korrekt.

Da vi købte huset, planlagde vi alene at få udført få, mindre arbejder. Det drejede sig om reetablering af bryggers, som den tidligere ejer havde indrettet til værelse. Hertil skulle en del af stuen inddrages til kontor, hvilket kunne klares ved opsætning af en let skillevæg. Vi ønskede også at reetablere den oprindelige værelsesfordeling med 3 lige store børneværelser, i stedet for et stor og et lille. Endeligt skulle ildsted (ikke gas-pejs) sløjfes, som følge af nye regler.

Arbejderne skulle udføres i perioden januar til april 2022, hvor vi ville flytte ind. Vi overdrog vores hidtidige bolig den 30. december 2021 og flytte midlertidig i en lille lejlighed i ... Langt det meste af vores indbo blev den 3. januar 2022 flytte ind i huset på ...

I starten af januar besigtigedes huset med håndværker, der skulle udføre de planlagte, mindre arbejder. Det konstateredes, at gulve i køkken, spisestue, stue og entré havde meget store skævheder.

Vi blev anbefalet at få undersøgt mulige årsager til skævheder, forinden vi iværksatte arbejder. De konstaterede skævheder drøftedes herefter med en rådgivende ingeniør, der umiddelbart kunne afvise, at skævhederne var forårsaget af slaggerlaget. Skævheder anmeldtes herefter til Selskabet ultimo januar 2022.

Ved anmeldelse henvistes specifikt til, at vi først påtænkte at bebo huset fra medio april, hvorfor omkostninger til genhusning kunne spares ved hurtig behandling af skaden (bilag 4). Den 17. marts 2022 afvistes dækning. I den mellemliggende periode havde alle arbejder stået stille.

Allerede den 18. marts 2022 (bilag 13) påpegede vi, at Selskabets henvisninger til skævheder ikke var korrekte. Hertil påpegedes, at skævheder kunne konstateres i køkken, spisestue, stue og entré. Vi præciserede, at årsagen til skævheder fortsat endnu ikke var fastlagt og at vi nu måtte se på genhusning, idet huset ikke ville kunne tages i brug pr. den 15. april 2022, som ellers var forventet.

Efter Selskabets fastholdt afvisning sendte vi den 6. april 2022 (bilag 15) igen e-mail, hvoraf der dokumenteredes hældning på 4,2 cm over 2 meter. Det præciseredes (igen), at skader kunne konstateres i køkken, spisestue, stue og entré, at gulvet var sammenhængende i hele huset, hvorfor

udbedring krævede alt trægulv fjernet i hele huset, at huset havde været til Skabets rådighed for besigtigelser fra primo februar og at vi var nødsaget til at iværksætte udbedring nu.

Selskabets reaktion var blot, at Selskabet ønskes at besigtige, når dele af betonlag kunne besigtiges. Selskabet fik mulighed herfor.

Da det var nødvendigt af fjerne alle gulve for udbedring, måtte alt indbo bæres ud og sættes i depot. Vi lejede en isoleret container hertil.

4.0 Omfanget af skaden

Selskabet har nu anerkendt dækning af skader for spisestue og køkken. Da der er åbent mellem stue og spisestue og da gulvet mellem disse er gennemgående, er det ikke muligt at udføre udbedring af spisestue og køkken, uden samtidig at medtage stue. De sammenhængende gulve er indtegnet på plantegning (bilag).

Selskabet har ved vurdering af skadesomfang set bort fra, at køkken var opstillet på trægulvet. Udbedring kræver derved, at køkken nedtages og genopsættes. Vi har optaget en række fotos, hvoraf opstilling fremgår (bilag 22 og bilag 23). Det er hertil ikke blot køkkenet, der var opstillet på eksisterende trægulv. Det var tillige den opbyggede halvvæg med højt bord/bardisk. Det var således også nødvendigt at nedtage denne for udbedring af gulve.

Selskabet har ligeledes overset, at skillevæg (med indbygget pejs) mellem stue og spisestue var opstillet på det eksisterende trægulv. Det var således nødvendigt at nedtage skillevæg og den indbyggede gaspejs for udbedring af gulve. Hertil var det nødvendigt at afkoble gas og el til pejsen. Nedtagning af væg medførte ligeledes skader på lofter. Forhold fremgår af fotos (bilag 24).

Endeligt har selskabet overset, at vægopbygning i stue (mod entre), ligeledes var opstillet på trægulvet, hvorfor udbedring af gulvet ligeledes krævede nedtagning af vægopbygning. Herunder med skader på lofter og el arbejder til følge.

Som anført overfor Selskabet adskillige gange, kunne der også konstateres skævheder i trægulvet i entré (forstue).

Forholdet påpegedes under besigtigelsen med Selskabets konsulent. Det fremgår af de fremlagte besigtigelsesrapporter, at Selskabet ikke har sikret opmåling af skævheder i entré og gang.

Forinden trægulv i entré blev fjernet, foretog vi opmåling og video heraf (bilag 25). Af opmålingen i videoen konstateres, at skævheder i entré var helt tilsvarende de, som selskabet nu har anerkendt som dækningsberettigede.

For udbedring af trægulvet i entré og gang var det nødvendigt at nedtage 8 skabe, der var opstillede på gulvet.

Ved optagning af trægulvet konstateredes, at skillevæg mod værelser var opstillet ovenpå trægulvet, hvorfor det var nødvendigt at nedtage væggen. Desværre var der samme sted etableret sænkede lofter, der var befæstede til skillevæg. Lofter fladt derfor ned, da skillevæg blev fjernet. Endeligt medførte nedtagning af skillevæg, at gulve i værelser ligeledes skulle optages og skiftes. Nedtagning af skillevæg medførte ligeledes, at alt el i entré, gang og værelser, måtte reetableres.

Endeligt er der nedtaget radiatorskjulere i alle værelser, entré, stue og spisestue. Omfanget af samlet nedtaget inventar mv. fremgår af plantegning (bilag 26). Samlet optaget trægulv fremgår af tegning (bilag 27).

5.0 Erstatningsopgørelse

Det fastholdes, at vi er berettiget til at få dækket et langt højere erstatningskrav, end nu anerkendt af Selskabet.

Indledende bemærkes, at selskabet i sin opgørelse, reducerer erstatning af selve trægulv med 70%. Det er ikke korrekt. I henhold til bkg. nr. 13 af 12. januar 2012, bilag 1, tabel E, skal dækning udgøre mindst 37% af udgifterne til udbedring.

Vi har pt. afholdt mere en 1.8 mio. DKK i udbedringsomkostninger. Udbedringsomkostninger er angivet i bilag (bilag 28).

Det bemærkes, at tilsvarende trægulv nu koster 1.079 DKK pr. m² (bilag E13). Der er i huset ca. 180 m² trægulv. Der skal regnes med ca. 10% spild. Vi har indkøbt et langt billigere trægulv, og fået fast pris på lægning heraf på 250.000 DKK med tillæg af vandglasbehandling af betonlag på 15.000 DKK (Ordrebekræftelse, bilag E4). Til orientering kan i øvrigt oplyses, at areal af stue, spisestue og køkken er ca. 100 m².

Opretning af terrændæk med isoleret beton, samt slidlag beton, er udført af Uniplan Danmark for 125.000 DKK.

Nedtagning, udbæring affald, alt udført af [murer].

Der er regnet med genhusning i 5 måneder. Husleje er minimum 3 måneder. Arbejder har ikke kunnet gennemføres hurtigere og lejlighed ikke kunne opsiges hurtigere, idet arbejder først kunne opstartes i april 2022 og derfor kom til at foregå hen over sommerferien. Reelt har vi lejligheden frem til den 1. marts 2023. Der kræves godtgørelse af forbrug, idet vi i samme periode har haft tilsvarende udgift på huset.

Der henvises til erstatningsopgørelse med bilag E1 til E13, hvorefter det samlede erstatningskrav er opgjort til 1.313.116 DKK, med tillæg af renter. Erstatningskrav er opgjort efter nedsættelse af restlevetid af trægulv til 37% af nyværdi.

6.0 Sagens videre behandling

Vi har oprindeligt alene anmodet Nævnet om at pålægge Selskabet at anerkende skaden og at behandle denne.

Selskabet har nu delvist anerkendt dækningspligt. Nævnet anmodes på denne baggrund om at pålægge Selskabet at anerkende samtlige af de under punkt 4.0 anførte forhold som dækningsberettigede.

Hertil anmodes Nævnet om at fastsætte erstatning i overensstemmelse med vores opgørelse af krav, jf. punkt 5.0 og bilag XX. I den sammenhæng gøres gældende, at Selskabet har haft enhver

mulighed for at vurdere skader og indhente tilbud, hvorfor eventuel usikkerheder om priser, må komme Selskabet til skade.

Måtte Selskabet nu, på grundlag af anerkendelse af skade som dækningsberettiget og de her anførte forhold, ønske at indgå i konkret skadesbehandling, herunder ønske at foretage yderligere besigtigelser og vurdering af udbedring, er vi naturligvis indstillede på, at sagen sættes i bero med henblik på dialog med Selskabet herom."

Selskabet har i brev af 3/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar og nye bilag giver anledning til følgende bemærkninger/præciseringer:

Vedr. klagers planlagte renovering

Da der tilsyneladende er uenighed omkring omfanget af klagers planlagte renovering, skal DBF fremhæve, at klager skriver følgende i sin klage til ankenævnet:

'Da vi i øvrigt forinden indflytning ønskede at skifte køkken og friske badeværelser op og få malet hele huset indvendigt...'

I klagers høringssvar af 9. januar 2023 skriver klager:

'Da vi købte huset, planlagde vi alene at få udført få, mindre arbejder. Det drejede sig om reetablering af bryggers, som den tidligere ejer havde indrettet til værelse. Hertil skulle en del af stuen inddrages til kontor, hvilket kunne klares ved opsætning af en let skillevæg. Vi ønskede også at reetablere den oprindelige værelsesfordeling med 3 lige store børneværelser, i stedet for et stor og et lille. Endeligt skulle ildsted (ikke gas-pejs) sløjfes, som følge af nye regler.'

DBF har ikke lagt andet til grund end de oplysninger, som klager selv har tilvejebragt omkring renoveringen.

Vedr. omfanget af skaden

Klager gør gældende, at selskabet også skal dække et nyt gulv i stuen med den begrundelse, at der er gennemgående gulv mellem spisestue og stue.

Det forhold, at der er gennemgående gulve, medfører ikke i sig selv, at selskabet skal dække en udbedring af gulvene i stuen, hvor gulvene ikke er skæve. Klager har ikke godtgjort, at det ikke er teknisk muligt at skifte gulvet i spisestuen uden samtidig at udskifte gulvet i stuen.

Klager må tåle den kosmetiske forskel, der eventuelt måtte opstå, ved udskiftning af gulvet i spisestuen.

DBF finder derfor ikke grundlag for at medtage de udgifter, som relaterer sig til udbedring af stuegulvet, i erstatningsopgørelsen, herunder nedtagning af skillevægge m.v.

Klager mener, at selskabet skal dække en nedtagning og genopsætning af køkkenet. På baggrund af klagers oplysninger om, at han inden indflytning planlagde at udskifte køkkenet, finder DBF heller ikke grundlag for at medtage disse poster i erstatningsopgørelsen.

Klager anfører, at gulvet i entré/gang også var skævt. Klager henviser til bilag 25, som skulle være en video, som viser dette. Denne video ses ikke at være uploadet.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

98864

Selskabet har alene registreret skævhed i køkken og spisestue og finder det ikke påvist, at der i entre/gang var skævheder ved gulvet, som udgjorde en dækningsberettigende skade.

Vedr. erstatningsopgørelsen

Der er enighed om, at der afskrives efter tabel E, og at gulvene er de oprindelige fra 1963. Gulvene er dermed på anmeldelsestidspunktet den 31. januar 2022 mere end 56 år gamle, hvorfor der ydes erstatning med 30 %.

Klager har fremlagt en række fakturaer og en samlet erstatningsopgørelse.

Det fremgår af bilag E4, at klager har indkøbt gulve til en kvadratmeterpris på 699 kr., hvilket giver en pris på 48.930,00 kr. for 70 m². DBF's konsulent har estimeret 45.600,00 kr. DBF er indstillet på at lægge differencen på 3.330,00 kr. til erstatningen, som herefter kan opgøres til 81.555,00 kr. Der ses bort fra, at der kan afskrives på beløbet.

DBF finder ikke, at de fremlagte fakturaer i øvrigt giver grundlag for at ændre på størrelsen af den tilbudte erstatning.

Klager ses fortsat ikke at have fremlagt dokumentation for den bistand, som han har haft til rådgivning fra [klagerens rådgivende ingeniør]. DBF er fortsat indstillet på at dække rimelige og nødvendige udgifter hertil men kan ikke tage stilling til beløbet på 25.000 kr., før klager fremlægger nærmere udspecificering heraf."

Til dette har klageren fremsendt brev af 7/3 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Dansk Boligforsikring A/S svar af 3. marts 2023 giver anledning til følgende afsluttende bemærkninger.

Planlagt renovering af huset

I forhold til anerkendt dækning, fradrager Dansk Boligforsikring A/S omkostninger, som skulle afholdes i forbindelse med planlagt renovering efter overtagelse.

Der ses ikke i police eller vilkår mulighed for at fradrage dækning med denne begrundelse. Tværtimod omfatter forsikringsdækning alle nødvendige arbejder ved skaden udbedring.

Omfang af skade

Ankenævnet bedes notere, at Dansk Boligforsikring A/S ved flere lejligheder har haft mulighed for at gennemgå skadesomfanget på påpege, hvordan udbedring ville have kunne foretages i køkken og spisestue, uden dette samtidigt blev foretaget i stue.

Der kan ikke ses bort fra, at stue, spisestue og køkken er et sammenhængende rum, der alene har været delvist adskilt af en halvmur (skillevæg), der var opstillet oven på gulvbelægningen. Optages og genoprettes gulvbelægningen til vandret i en del af rummet (spisestue og køkken), vil gulvhøjden ikke længere passe med den resterende del af rummet (stuen).

Herforuden skal forskellig gulvbelægning i samme rum (spisestue og stuen) naturligvis ikke accepteres. Særligt ikke, når gulvbelægningen ved overtagelsen af huset, var ens og sammenhængende.

Det fastholdes, at skaden tillige omfatter den resterende del af huset.

Det fremgår direkte af Dansk Boligforsikring A/S egen besigtigelsesnotat (bilag B9, foto, side 10), at Dansk Boligforsikring A/S har foretaget besigtigelse af gangarealet og af fotoet ses lasermål, der viser den væsentlige hældning af gulvbelægning i gangen.

Det undrer os naturligvis, at Dansk Boligforsikring A/S ikke – på trods af den mange fristudsættelser - på noget tidspunkt tidligere, har rettet henvendelse om, at det ikke skulle være muligt at se bilag 25. Vi uploader bilag 25 igen. Det fremgår helt tydeligt heraf, af hældning af gulv svarer til det anerkendte skadesomfang og som i øvrigt også er opmålt af Dansk Boligforsikring A/S egen taksator.

Erstatningsopgørelse

Den allerede fremlagte erstatningsopgørelse fastholdes.

Med hensyn til afskrivninger bemærkes, at det i henhold til tabel E alene er gulvbelægningen (trælamegulvet), der skal afskrives. Selve gulvkonstruktionen afskrives ikke. Det samme gælder alle nødvendige arbejder. Dette omfatter nedtagning af køkken, radiatorskjulere, el-installationer mv.

Det bemærkes hertil, at forsikringen yder dækning på genetablering af tilsvarende, som det skadede. Det er uden betydning for dækning, om vi som skadelidte har måtte vælge billigere materialer, blandt andet som følge af Dansk Boligforsikring A/S uberettigede afvisning af dækning.

Det undrer i øvrigt, at Dansk Boligforsikring A/S ser sig i stand til selv at vurdere skadeomfang og udarbejde erstatningsopgørelse, eftersom selskabets taksator i sin rapport (bilag B9 anføre, at der skal indhentes tilbud herpå. Det er netop, hvad vi har gjort. De fremlagte bilag er udtryk for, hvad de reelle omkostninger udgør.

Afsluttende

Ankenævnet anmodes om at notere, at uanset Dansk Boligforsikring A/S ubetinget har anerkendt dækningspligt, har selskabet ikke foretaget udbetaling i henhold hertil. Først forsøgte Dansk Boligforsikring A/S at afslå dækning ved at bagatellisere skaden, endda imod sin egen taksators observationer og notater. Skaden anerkendtes først, da vi indgav klage.

Hernæst har Dansk Boligforsikring A/S trukket alle sine svar ud over både første og anden rykker og endeligt har Dansk Boligforsikring A/S udarbejdet en 'opgørelse' over udbedringsomkostninger, der er helt frigjort fra de reelle omkostninger, som vi har fremlagt dokumentation for.

Uanset vi har forsøgt at medvirke loyalt til sagens behandling, både inden vi indgav klage og efter, er vores anmeldelse på intet tidspunkt blevet behandlet seriøst af Dansk Boligforsikring A/S. Årsag til Dansk Boligforsikring A/S handlemåde kan vi alene gisne om, men vi sidder med den klare fornemmelse af, at Dansk Boligforsikring A/S bare forsøger at trække tiden mest muligt i håb om, at vi giver op.

Ankenævnet anmodes om, at sådan fremgangsmåde fra et forsikringsselskab, på ingen måde kan komme selskabet til gode."

Hertil har selskabet i brev af 16/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 7. marts 2023 giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

Høringsvaret giver anledning til følgende bemærkninger:

Vedr. entre

Klager har fortsat ikke uploadet bilag 25 i et format, som kan åbnes. Der er uploadet to PDF-filer og ikke nogen video.

Klager henviser til, at selskabet selv har målt området med laser, og henviser til 'bilag B9, foto, side 10'. Lægges der til grund, at der er tale om selskabets bilag B, så viser billede 10 en måling af gulvet i spisestuen frem til pejsen. Hvis klager henviser til billedet på side 10, så viser dette også gulvet i spisestuen.

Vedr. overgang mellem spisestue og stue

Klager gør gældende, at selskabet skal dække udskiftning af gulvet i hele huset, fordi gulvet er sammenhængende og ens.

Klager har ikke godtgjort, at det ikke er muligt at skifte gulvet i køkken og spisestue frem til halv-væggen, og at selskabet derfor skal dække en udskiftning af gulvet i stuen, som ikke er en del af den dækkede skade.

Det må lægges til grund, at der kan lægges et gulv, som svarer nogenlunde til det eksisterende, og det er DBF's opfattelse, at klager må tåle, at der efter udbedring kan være en mindre kosmetisk forskel mellem de to gulvflader, og at overgangen kan etableres naturligt ved halv-væggen – eventuelt ved at dække overgangen med en liste.

DBF er derfor ikke forpligtet til at opføre erstatningen på baggrund af prisen for udskiftning af hele gulvet.

Vedr. erstatningsopgørelse

Selskabet har alene foretaget afskrivning på selve gulvbelægningen og arbejdet med udskiftning af denne.

Den af selskabet anerkendte erstatning med tillæg af renter kan udbetales til klager straks, hvis klager fremsender sine kontoplysninger til undertegnede.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Selskabet har herefter i brev af 11/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt en video, som viser gulvet i husets entre, før klager udskiftede dette. Der er tale om det rum, som på plantegningen i salgsopstillingen er betegnet som 'entre' (bilag 9, side 5).

Klager har fremlagt en video, hvor han måler hældning med et vaterpas, som må antages at være 2 meter langt. Der måles en hældning på maksimalt 3 cm. (det ser ud til, at boblen ikke er i midten, og klager måler i en samling, og der måles op til endestykket og ikke til undersiden af vaterpasset).

Opmærksomheden henledes igen på, at det er anmærket i tilstandsrapporten, at trægulve er med knirkelyde og mindre uregelmæssigheder. Den bygningssagkyndige anmærker ikke sædvanligt slid, og når han vælger at anmærke uregelmæssigheder ved trægulvene, må det lægges til grund, at disse går ud over, hvad der almindeligvis må forventes af trægulve af den alder.

Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at gulvets brugbarhed i entreen er nævneværdigt nedsat. Der er tale om et mindre gennemgangsrum med flere indbyggede skabe, og det er ikke tiltænkt, at der skal stå større møbler i rummet.

Det er herudover DBF's opfattelse, at den hældning, som klager måler i videoen, ikke går ud over, hvad man måtte forvente på baggrund af husets alder og anmærkningen i tilstandsrapporten.

Der er derfor ikke grundlag for at tilbyde yderligere dækning.

Sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Heroverfor har klageren i mail modtaget af nævnet 17/4 2023 bl.a. anført:

"Vi skal herved fremkomme med følgende bemærkninger til Selskabets 3. og 4. høringssvar.

1. Tabsopgørelse

Den fremsendte tabsopgørelse fastholdes.

Opgørelse er, i modsætning til selskabets indsigelser, dokumenterede.

Med hensyn til gulvbelægning, er det uden betydning, hvilket gulv der er valgt ved udbedring. Det er det ved købet foreliggende, der skal erstattes. Der er fremlagt dokumentation for omkostninger til indkøb heraf.

2. Opdeling mellem stue og spisestue

Selskabet har gjort gældende, at der ville kunne foretages udbedring af køkken og spisestue, uden samtidig udbedring af stue. Det bestrides.

Forholdene mellem spisestue og stue fremgår af foto (bilag 26 og bilag 27).

Hældningen af gulve er så betydelig, at det har været nødvendig at etablere et trin fra køkken mod bryggers. Var sådant ikke etableret, skulle bryggers tillige udbedres. Dette ville omfatte, at gulvet skulle hæves til niveau med køkkengulv og at bryggersdør skulle hæves, idet døren ellers ikke ville kunne åbne på grund af gulvhøjden. Trinnet fremgår af foto (bilag 28). Ved udbedring alene af køkken/spisestue, ville det hertil være nødvendigt at etablere et tilsvarende trin. Som det ses på fotos kan dette ikke lade sig gøre (håndværksmæssigt korrekt), da trinnet i så fald skulle etableres ud for en skydedør. Hertil ligger etablering af et sådant trin langt uden for en løsning, som man med rimelighed skal kunne tåle.

3. Gang/Entré

Det bekræftes, at der i video er anvendt 2 meter langt vaterpas.

Ankenævnet for Forsikring

21.

98864

Af close-up stillbilledet (bilag 29) fra video fremgår, som påpeget af Selskabet, at 'boblen' ikke er helt i midten, idet 'boblen' er minimalt længere mod venstre streg end mod højre. Da gulvet falder mod højre betyder unøjagtigheden, at der er målt en for lille hældning, ud over de 3½ cm, som ses på videoen.

Det bemærkes, at Selskabet har haft uhindret adgang til at måle hældningen selv under besigtigelsen, der også anmeldelsen af skævheder i gang/entré. Såfremt selskabet er i besiddelse af opmåling, bør resultat heraf fremlægges for Nævnet. I modsat fald, bør den fremlagte opmåling, der udviser fald på mindst 1,75% lægges til grund. Det vil sige, at faldet snildt vil kunne opfylde krav til fald af gulv i brusenicher, hvor kravet alene er 1 – 2 %."

Nævnet har modtaget selskabets indlæg af 8/5 2023 samt klagerens mail af 9/5 2023. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier, salgsoptstilling og erstatningsopgørelse fremlagt af klageren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 16/8 2021 fremgår bl.a.:

"Beboelse – Stueplan – Indvendigt

...

Nr. 6

Vurdering Gråt hus

Skade Trægulve er med diverse spredte knirkelyde og mindre uregelmæssigheder.."

Af skadesanmeldelse af 31/1 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Ved gang på gulve, visuelt og opmåling

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Ved besigtigelse efter sælgers fraflytning, kunne konstateres, at gulve i hhv. stue og spisestue har et betydeligt fald. Forholdet er besigtiget med håndværker, der har oplyst, at de store niveauforskelle i gulvene ikke kan rettes op. Der er brækket et mindre hul op i spisestue, for at evt. at kunne konstatere årsag. Umiddelbart ser det ud til, at årsag findes i svigt i opklodsning af strøer. Forholdet skal undersøges nærmere. Det bemærkes, at tilstandsrapporten alene angiver "div. spredte knirkelyde og mindre uregelmæssigheder, hvilket står i kontrast til, at gulve stort set er uanvendelige. Video kan fremsendes (kan ikke uoloadse)"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/3 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

1. Gulvet har sat sig.

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

1. Forholdet skal findes ved køkken og spisestue litra A.

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

98864

...

Konstruktion/opbygning:

1. 22mm parketgulv, 2x2 " strøer, opklodsning, isolering, 8 cm betondæk, 15 cm slagger.

...

Beskrivelse:

Inde:

1. Ved besigtigelsen får jeg anvist gulvet i køkkenet og spisestuen hvor jeg hurtigt kan mærke og se at gulvet er skævt, FT har lagt et vaterpas på gulvet der viser at gulvet falder 3 cm på et sted midt i stuen foto 11,23,24. Ved opmåling med laser ses gulvet at falde mod skorstenen der står på den anden side af væggen hvor der er lavet huld i gulvet foto 9 og 10, Gulvet ligger fast og klapper ikke når man går på det. I køkkenet falder gulvet mod gangen med 2 cm på ca. 3.5 m, Væk fra skorstenen.

Revne bag fyr er anmærket i TR og vurderes at være en almindelig bevægelsesrevne i gasbeton elementer foto 18.

Ude: Der ses ikke udvendigt skader eller grundlag for sætningen ved dækket.

Konklusion:

1. gulvet er skævt hvilket kan skyldes at betondækket er lagt på slagger som dels kan have sat sig midt i huset grundet det ikke har været stampet ordentligt og dels kan have udvidet sig grundet optagelse af opstigende grundfugt, vurdere også grundet den meget forskellige måde at gulvet er skævt på at gulvet er lagt med noget skævhed fra det er lagt.

Dækket vurderes at have sat sig over meget lang tid hvilket har ført til at trægulvet har fulgt med og formet sig efter dækket og dermed ikke giver sig mere end forventet ved et gulv fra 1963.

Der ses ikke skader på vægge der indikerer at der er tale om huset generelt sætter sig men at der kun er tale om dækket hvilket henleder opmærksomheden til slageren som ligger som kapillar-brydende lag. Skal vi komme det nærmere skal der laves destruktivt indgreb.

Alderen på det skadede:

1. Fra 1963.

Konstruktiv betydning/aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

1. Vurdere ikke det har konstruktiv betydning.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

1. Lovlig og sædvanlig på udførelsestidspunktet.

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

1. Ja forholdet er af ældre dato.

Tilstandsrapport:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport: Ingen bemærkninger.

Anmærkninger i tilstandsrapport: Ingen anmærkninger.

Policeforbehold: 1. Forbehold for slagger. Ingen forbehold.

Fra sælgeroplysninger: Ingen bemærkninger.

Regres: 1. Mener at forholdet er forkert anmærket grundet det store fald i trægulvet Ingen regresmuligheder.

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

1. Skal vi ind i sagen skal der indhentes tilbud på arbejdet."

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 9/5 2022 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen 06.05.2022 har FT fået lavet flere huller i betondækket for at undersøge forholdet under dækket. Ved de markante røde prikker kunne det konstateres at betonen lå lige oven på underlaget, ved cirklen i køkkenet kunne der konstateres en lille luftlomme under betonen men ikke bekymrende efter min vurdering.

Der ses ikke tegn på at dækket skulle have sat sig ved sokkelen i køkkenet og skorstenen da dækket ligger helt ud til sokkelen uden at være revnet. Faldet er denne vej på gulvet.

Ved opmåling af betongulvet ses dækket falde samme cm mod skorstenen som trægulvet gjorde inden det blev taget af.

Gulvet ses under kaminen være klodset op med 2 sten murerpap, masonitklodser, loftbrædder og rester af Cellotex plader. På foto 47-48 ses opklodsningen dog ikke trykket væsentlig trods 3 brikker cellotex, det er dog heller ikke et befærdet sted som generelt vil blive udsat for større tryk.

Der er i dækket enkelte revner hvilket ikke er mere end forventelig i et betondæk fra denne tid."

"

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, 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.

...

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.3

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvi-

sende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

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.

...

5.6

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

...

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

...

Gulvkonstruktion	Afskrivningstabel
Massive trægulve	Tabel B
Lametrægulve	Tabel E

...

Tabel E

Alder indtil	Erstatning
21 år	100%
28 år	93%
35 år	78%
42 år	63%
49 år	48%
56 år	37%
63 år	30%
70 år	23%
Mere end 70 år	20% (lametrægulve dog 0%)

"

Nævnet sekretariat har gennemset tre videoklip fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1963 – den 6/12 2021. Klageren anmeldte den 31/1 2022, at "gulve i hhv. stue og spisestue har et betydeligt fald". Gulvkonstruktionen ved overtagelsen var den oprindelige og ifølge byggesagen opbygget af 22 mm lamelparket på 2x2" strøer, opklodsning, isolering, 8 cm betondæk og 15 cm slagge.

Klageren kræver, at selskabet dækker udbedringsomkostninger, genhusning og byggeteknisk rådgivning for samlet 1.313.116,00 kr. i henhold til den fremlagte erstatningsopgørelse.

Klageren har anført, at der er åbent mellem stue og spisestue, og at gulvet mellem disse er gennemgående. Det er derfor ikke muligt at udføre udbedring af spisestue og køkken uden samtidig at medtage stue. Klageren har over for nævnet herved bl.a. anført, at "Hældningen af gulve er så betydelig, at det har været nødvendigt at etablere et trin fra køkken mod bryggers. Var sådant ikke etableret, skulle bryggers tillige udbedres. Dette ville omfatte, at gulvet skulle hæves til niveau med køkkengulv og at bryggersdør skulle hæves, idet døren ellers ikke ville kunne åbne på grund af gulvhøjden. Trinnet fremgår af foto (bilag 28). Ved udbedring alene af køkken/spisestue, ville det hertil være nødvendigt at etablere et tilsvarende trin. Som det ses på fotos kan dette ikke lade sig gøre (håndværksmæssigt korrekt), da trinnet i så fald skulle etableres ud for en skydedør. Hertil ligger etablering af et sådant trin langt uden for en løsning, som man med rimelighed skal kunne tåle."

Selskabet har set bort fra, at køkken var opstillet på trægulvet. Udbedring kræver derfor, at køkken nedtages og genopsættes. Det samme gør sig gældende for den opbyggede halvæg med højt bord/bardisk. Selskabet har også overset, at skillevæggen med indbygget pejs – mellem stue og spisestue – var opstillet på det eksisterende trægulv. Klageren har anført, at "det var således nødvendigt at nedtage skillevæg og den indbyggede gaspejs for udbedring af gulve. Hertil var det nødvendigt at afkoble gas og el til pejsen. Nedtagning af væg medførte ligeledes skader på lofter", og at "endeligt har selskabet overset, at vægopbygning i stue (mod entre), ligeledes var opstillet på trægulvet, hvorfor udbedring af gulvet ligeledes krævede nedtagning af vægopbygning. Herunder med skader på lofter og el arbejder til følge". Der kunne også konstateres skævheder i entreen. Det fremgår tydeligt af den fremlagte video, at "hældning af gulv svarer til det anerkendte skadesomfang og som i øvrigt også er opmålt af Dansk Boligforsikring A/S egen taksator". Klageren har oplyst, at "forinden trægulv i entré blev fjernet, foretog vi opmåling og video heraf ... Af opmålingen i videoen konstateres, at skævheder i entré var helt tilsvarende de, som selskabet nu har anerkendt som dækningsberettigede". I videoen opmåles

en skævhed på 3 cm over to meter. Klageren har anført, at "for udbedring af trægulvet i entré og gang var det nødvendigt at nedtage 8 skabe, der var opstillede på gulvet", at "ved optagning af trægulvet konstateredes, at skillevæg mod værelser var opstillet ovenpå trægulvet, hvorfor det var nødvendigt at nedtage væggen. Desværre var der samme sted etableret sænkede lofter, der var befæstede til skillevæg. Lofter fladt derfor ned, da skillevæg blev fjernet. Endeligt medførte nedtagning af skillevæg, at gulve i værelser ligeledes skulle optages og skiftes. Nedtagning af skillevæg medførte ligeledes, at alt el i entré, gang og værelser, måtte reetableres".

Selskabet har anerkendt at dække en opretning af gulvene i spisestue og køkken, men afvist at dække yderligere. Selskabet har over for nævnet herved bl.a. anført, at "Det må lægges til grund, at der kan lægges et gulv, som svarer nogenlunde til det eksisterende, og det er DBF's opfattelse, at klager må tåle, at der efter udbedring kan være en mindre kosmetisk forskel mellem de to gulvflader, og at overgangen kan etableres naturligt ved halvvæggen – eventuelt ved at dække overgangen med en liste." Selskabet har også anført, at "Det forhold, at der er gennemgående gulve, medfører ikke i sig selv, at selskabet skal dække en udbedring af gulvene i stuen, hvor gulvene ikke er skæve. Klager har ikke godtgjort, at det ikke er teknisk muligt at skifte gulvet i spisestuen uden samtidig at udskifte gulvet i stuen. Klager må tåle den kosmetiske forskel, der eventuelt måtte opstå, ved udskiftning af gulvet i spisestuen. DBF finder derfor ikke grundlag for at medtage de udgifter, som relaterer sig til udbedring af stuegulvet, i erstatningsopgørelsen, herunder nedtagning af skillevægge m.v."

Endvidere har selskabet anført, at det ikke dækker planlagte arbejder. Selskabet har herved anført, at "Da der tilsyneladende er uenighed omkring omfanget af klagers planlagte renovering, skal DBF fremhæve, at klager skriver følgende i sin klage til ankenævnet: 'Da vi i øvrigt forinden indflytning ønskede at skifte køkken og friske badeværelser op og få malet hele huset indvendigt...' I klagers høringssvar af 9. januar 2023 skriver klager: 'Da vi købte huset, planlagde vi alene at få udført få, mindre arbejder. Det drejede sig om reetablering af bryggers, som den tidligere ejer havde indrettet til værelse. Hertil skulle en del af stuen inddrages til kontor, hvilket kunne klares ved opsætning af en let skillevæg. Vi ønskede også at reetablere den oprinde-

lige værelsesfordeling med 3 lige store børneværelser, i stedet for et stor og et lille. Endeligt skulle ildsted (ikke gas-pejs) sløjfes, som følge af nye regler'."

Selskabet har anført, at det ikke er muligt at indhente tilbud, da klageren allerede har udbedret gulvene. Derfor har selskabets besigtigelseskonsulent foretaget en beregning af udbedringsomkostningerne. Det er estimeret, at arealet i spisestue og køkken maksimalt udgør 70 m². Selskabet har anført, at "der er tale om de oprindelige gulve fra 1963, og gulvene er således 59 år gamle, hvorfor der i henhold til forsikringsbetingelsernes bilag A, tabel E, erstattes 30 % af udgifterne til udskiftning af selve gulvbelægningen, herunder materialer og arbejds løn". Det fremgår af klagerens bilag, at gulvene er indkøbt til en kvadratmeterpris på 699,00 kr., hvilket giver en udgift på 48.930,00 kr. for 70 m². Selskabets konsulent har estimeret 45.600,00 kr., men selskabet har oplyst, at selskabet "er indstillet på at lægge differencen på 3.330,00 kr. til erstatningen, som herefter kan opgøres til 81.555,00 kr." Hvad angår gulvet i entreen har selskabet afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at gulvets brugbarhed i entreen er nævneværdigt nedsat. Selskabet har anført, der er tale om et mindre gennemgangsrum, og at den hældning, som klager har målt i videoen, ikke går ud over, hvad man måtte forvente på baggrund af husets alder og anmærkningen i tilstandsrapporten.

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.

Nævnet bemærker videre, at det følger af fast praksis, at man ikke kan kræve dækning for skader på bygningsdele, som alligevel skulle kasseres som led i egne, planlagte renoveringsarbejder på ejendommen, idet skadens tilstedeværelse i den situation ikke fører til et tab for forsikringstageren.

Ankenævnet for Forsikring

29.

98864

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at udbedring af den dækningsberettigende skade ikke kan ske som anført af selskabet, eller inden for den erstatning som selskabet har opgjort reparationsomkostningerne til.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt dækning af en opretning af gulvene i køkken og spisestue, vurderet at dette areal maksimalt udgør 70 m² og opgjort erstatningen til 81.555,00 kr. efter afskrivning og selvrisiko. Hvad angår selskabets afskrivning bemærker nævnet, at afskrivningen ses at være i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes bestemmelser herom.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ved klagerens overtagelse af ejendommen var en halv-væg, der adskiller spisestue fra stue, og at klageren ikke har fremlagt sagkyndig erklæring eller lignende til støtte for sin påstand om, at det ikke er muligt at udbedre gulvet i køkken og spisestue uden også at medtage gulvet i stuen.

Nævnet finder det ikke på det foreliggende grundlag godtgjort, at den af selskabet foreslåede løsning går ud over, hvad klageren må tåle. Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.6, at "Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle, mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Hvad angår udgifter forbundet med at nedtage og genopsætte køkkenet finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække disse, da det fremgår af sagen, at klageren inden indflytning ønskede at udskifte køkkenet.

Gulvet i entreen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at gulvet i entreen på overtagelsestidspunktet var skævt i et omfang, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at de konstaterede skævheder af entrégulvet har nedsat dettes brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har herunder lagt vægt på, at der er tale om et gangareal, der normalt slet ikke eller kun sparsomt møbleres.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at "trægulve er med diverse spredte knirkelyde og mindre uregelmæssigheder". Forholdet har fået anmærkningen "gråt hus".

Genhusning

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.3 fremgår det, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagerens genhusning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at klageren efter overtagelsen har iværksat renoveringsarbejder på ejendommen – herunder udskiftning af køkken – og at klageren efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at udbedring af den dækningsberettigende skade i sig selv har gjort huset ubeboeligt i udbedringsperioden.

Sagkyndig bistand

Klageren kræver 24.000,00 kr. inkl. moms for byggeteknisk rådgivning.

Selskabet har oplyst, at selskabet ikke "kan ikke tage stilling til beløbet på 25.000 kr., før klager fremlægger nærmere specificering heraf."

Ankenævnet for Forsikring

31.

98864

På det foreliggende sparsomt oplyste grundlag finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at dække klagerens krav om dækning af udgifter til sagkyndig bistand, da klageren ikke ses at have fremlagt dokumentation for at have afholdt udgifter hertil. Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst at være indstillet på at dække rimelige og nødvendige udgifter til sagkyndig bistand mod fremlæggelse af relevant dokumentation.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jens Kruse Mikkelsen
formand