

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 69.724:

XXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX  
XXXXX XXXXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
Bysøplads 1  
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulvkonstruktion.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1962, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/10 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 13/7 2005. I tilstandsrapporten er ingen bemærkninger til gulvkonstruktion og gulve. Den 15/1 2006 udfyldte og underskrev klageren skadeanmeldelse. Af anmeldelsen fremgår, at klageren efter overtagelsen fik lagt nye gulve, og at han efter kort tid konstaterede en mindre opbulning. Da der blev konstateret kraftig fugt og skimmelpletter, fik klageren undersøgt, om der var lækage i vandrørene. Klageren har i sin skadeanmeldelse om det videre forløb oplyst:

"Den 11.01.06 blev der rekvireret et specielfirma, der ved påfyldning af gas på varmeanlægget, med sikkerhed skulle kunne konstatere lækager. I forbindelse hermed blev der ophugget noget af betonlaget, og der var meget fugtigt. Der kunne ikke konstateres nogen form for lækage i varmesystemet, og at problemet måtte skyldes

kondens. Vi fik den besked, at forsikringen ikke kunne hjælpe os, da det ikke var en rørskade.

Problemet er tilsyneladende fugtopstigning gennem betonlaget sammen med en kondensering på grund af manglende isolering. Det er tydeligt, at problemet ikke er af nyere dato, idet de gamle gulvbrædder og gulvstrøer bærer præg af langvarig fugtpåvirkning. Den tidligere gulvbelægning har tilsyneladende tilladt fugten at slippe væk, hvilket ikke har været tilfældet med den nye belægning."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Efter en besigtigelse meddelte selskabet ved skrivelse af 3/4 2006 afslag på dækning.

Af besigtigelsesrapport dateret 21/2 2006 fremgår:

**"Skadeforhold**

Skaden som er anmeldt:

Jfr. skadesbeskrivelse af 15.01.2006. ...

Ved besigtigelse af skaden kunne følgende forhold vedr. gulvkonstruktionen konstateres:

Opbulning på gulve er kun konstateret i den ældste del af stue. Der kan konstateres kondens under plastfolie udlagt ovenpå betongulv.

Der kan konstateres fugt i betongulv.

Det kan konstateres, at betongulv er udstøbt uden kapillarbrydende lag.

Der kan konstateres fugtige ender af lægter længst ude mod sokkel mellem stue og tilbygning (gulvet er brudt op her) samt mørke aftegninger på underside af parketstave.

Der kan konstateres udlagt nyt parketgulv på Sundolitunderlag. Denne konstruktion skønnes at være diffusionstæt i et sådant omfang at fugt ikke kan diffundere væk.

...

**Sammenfatning**

Gulvkonstruktion er ikke udført som foreskrevet i byggetilladelsen, da der ikke er udført et kapillarbrydende lag. Jordlag er fugtigt og der er kondensdannelse på underside af plastfolie. Det vurderes at gulvet tidligere har været tilstrækkeligt diffusionsåbent, således at der ikke har været problemer i det gamle gulv. Med det nye parketgulv og den underliggende Sundolit vurderes det, at gulvet ikke er diffusionsåbent i samme omfang."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende, subsidiært at sagen er uegnet til nævnsbehandling og rettelig bør henvises til domstolene. Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 29/6 2006 anført, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet, og at det bestrides, at gulvkonstruktionen var sædvanlig på opførelsestidspunktet.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 21/7 2007 til nævnet anført:

"Det kan således også konstateres, at den oprindelige gulvkonstruktion har eksisteret i over 40 år, uden at der har kunnet konstateres skader som følge af opstigende fugt. Det bemærkes at gulvene på overtagelsestidspunktet var belagt med tæpper/vinyl.

Da det generelt ikke kan forventes at gulve der stammer fra 1962, er effektivt isolede mod fugt, kan det heller ikke forventes, at en sådan gulvkonstruktion kan ændres, ved udlægning af et fast diffusionstæt gulv ovenpå det oprindelige, uden at der vil kunne ske en fugtophobning."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 21/8 2006 til nævnet anført:

"Jeg har i klageskrivelsen af 29. juni d.å. (på side 2 under midten) anført, at de tidligere tæppe- og vinylbelægninger ikke på samme måde har reageret på fugtpåvirkningen.

Gulvtæpper og vinylbelægninger buler ikke op ved fugtpåvirkninger nedefra, men det gør trægulve.

Det klager har gjort er at pålægge en anden type gulvbelægning (trægulv) til afløsning af de eksisterende tæppe- og vinylbelægninger.

Klager har ingen anledning eller forventning haft om, at de eksisterende tæppe- og vinylbelægninger ikke skulle kunne erstattes af et trægulv.

Alle problemerne kom for dagen, da trægulvene begynder at bule op og man får blindgulvene (bøgeparketgulv og spånplader) taget op ét sted.

Under gulvene driver det af fugt og undersiden af blindgulvene er angrebet af råd og skimmel, som de fremsendte fotos illustrerer.

Klager har fremsendt de i sagen værende fotos til Træbranchens Oplysningsråd (Træinformation), som har anført, at 'angrebet ikke er helt nyt. Uden at ville lægge hovedet på blokken vil jeg derfor skyde på minimum et års fugtpåvirkning'.

...

Konklusionen i nærværende sag er, at ejendommens gulvkonstruktion er behæftet med en skjult mangel i form af manglende kapillarbrydende lag, som har medført en dokumenteret nedbrydning af strøer og blindgulve og fugtindtrængning i ejendommen.

Forhold som ikke kunne eller burde konstateres hverken af den byggesagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten eller klager ved besigtigelserne

i forbindelse med købet, når ejendommens gulvbelægning bestod af væg til væg tæpper og vinyl, som så at sige indtil videre havde kunnet 'kapsle' problemerne inde.

Hvis man ud fra en hypotetisk betragtning forestiller sig, at klager havde bibeholdt gulvbelægning med tæppe og vinyl ville klager - alt andet lige - have oplevet tiltagende indeklimaproblemer og en bortrådnende gulvkonstruktion."

Selskabet har her over for i skrivelse af 16/10 2006 til nævnet anført:

"Klager skriver i sit indlæg at undersiden af de oprindelige gulve er angrebet af råd og skimmel. Dette har (igen) været forelagt vores besigtigelseskonsulent. Denne kan ikke bekræfte det af klager fremførte. Der er alene konstateret - mørke aftegninger på undersiden af parketstavene. Der er ikke tale om nedbrydning som følge af råd. Misfarvningen ses alene på enden af stavene, dvs. den del der oprindeligt lå ud mod ydermuren.

Der er intet der tyder på at gulvet generelt er nedbrudt. Gulvet virker ikke fjedrende. Det er på ingen måde sandsynliggjort at gulvet ville have haft en forkortet levetid, såfremt klager havde bibeholdt den eksisterende gulvbelægning."

Efter yderligere korrespondance har klagerens advokat i 15/11 2006 sammenfattende anført:

"Det er noteret, at indklagede anerkender begyndende nedbrydning af strøerne, at der er fugt under gulvet og at vækstbetingelserne for skimmelsvamp har været (og er) til stede.

Det er vist det tætteste man kan komme på at anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade, uden at skrive det."

Selskabet har i skrivelse af 13/12 2006 til nævnet anført:

"Dansk Boligforsikring bekræfter, at der er enighed om at gulvkonstruktionen ikke er udført iht. de specifikke krav i byggetilladelsen. Gulvkonstruktionen ses dog at være udført iht. sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Den konstaterede begyndende nedbrydning i endestykkerne på de gulvstrøer, der har ligget ud mod den oprindelige ydermur, ses ikke at nedsætte ejendommens værdi eller brugbarhed, henset til at konstruktionen er over 40 år gammel."

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, ødelægelse 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at der på tidspunktet for bygningens opførelse ikke var krav om kapillarbrydende lag under gulvene, men alene om et drænlag. Nævnet må derfor lægge til grund, at ejendommen for så vidt er opført i overensstemmelse med de dagældende regler.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet endvidere at måtte lægge til grund, at det forhold, at ejendommens gulvkonstruktion er opført uden kapillarbrydende lag, ikke gav anledning til fugtproblemer forud for klagerens etablering af parketgulv på Sundolitunderlag. Da skaden således ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen  
formand