

Den 17. juni 2015 blev i sag nr. 87289:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forhold vedrørende terrændæk i kælder og etageadskillelse mellem kælder og stueetage.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold opfylder forsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er opført i 1968. Klageren overtog ejendommen den 29/1 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/12 2009.

Klageren har ved sin byggetekniske rådgiver gjort gældende, at sælgers renovering af gulve i både kælder- og stueetage, hvor der bl.a. er indlagt gulvvarme, er mangelfuldt udført og i strid med BR-08. Han har anført, at 4 rum i kælderen nu er angrebet af skimmelsvamp som følge af opfugtning fra terrændækkonstruktionen, hvor der mangler isolering og kapillarbrydende lag.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. Kældre/krybekældre/terrændæk
2. Ingen bemærkninger

2.

87289

...

5. Loftet/etageadskillelser

5. Ingen bemærkninger

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|-----------|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 0. | Generelle oplysninger | | | |
| 0.1 | Hvor mange år har du boet i ejendommen? 3 år | | | |
| ... | | | | |
| 0.4 | Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? Total renoveret | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 0.5 | Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

Terrændæk

A

Nogle gulve med gulvvarme, men alle med isolering i kælderen.

Kælder

A

Støbt i beton

A

Af salgsopstillingen fremgår:

"Boligen er oprindeligt opført i 1968 af murermester og fremtræder særdeles solid! Har efterfølgende (i 2008/2009) gennemgået en TOTAL modernisering overalt – i en flot håndværksmæssig stand ...

...

Er indrettet med 214 m² – fordelt med 107 m² i stueplan og ikke mindst, 107 m² kælder af meget høj standard – tør, højloftet og godt med vinduer – altså 107 m² af lige så høj standard som resten af boligen ...

...

Jeg er nødt til at fremhæve kælderen endnu engang - den er bare super anvendelig med: Stort lækkert badeværelse med muret bruseniche (glassten) samt flot hvidt arrangement med massiv kirsebær bordplade. 3 KÆMPE disponible værelser med vinduer, der giver et skønt lysindfald."

Klageren har indhentet en besigtigelsesrapport af 3/7 2014 fra en byggeteknisk konsulent. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Der er støbt nyt terrændæk/etagedæk med gulvvarme af tidligere ejer.

...

Vurdering i henhold til Ejerskifteforsikring

Det er vurderet at skader og følgeskader nævnt i denne rapport er dækket af ejerskifteforsikring under forsikringsbetingelsernes pkt. 3, andet afsnit, idet: 'Manglende bygningsdele kan være en skade' samt tilstandsrapport pkt. 2. kældre/krybekælder/terrændæk side ... hvor der er beskrevet 'nogle gulve med gulvvarme men alle med isolering i kælder'. Tidligere ejer og ejendomsmægler oplyser at boligen er total renoveret i 2008/2009 hvor der er

lagt nyt gulvvarme i alle gulve, samt tidligere Forsikringsankenævn kendelser sag nr. 75.787 & sag nr. 77.527 vedr. selvbyg.

Indeklima/fugtproblem i kælder:

Der konstateres opstigende grundfugt i kælder terrændæk, skillevægge og forsatsvægge. Grundvandspejl står ca. 25 cm under terrænoverflade pt.

Skillevægge, forsatsvægge fremstår med fugtophobninger og bobler i ca. en meter højde.

Der er relativ høj fugt i kælder og der er opsat tvangstørring som pt. vil give forkerte målinger hvis der bliver udtaget fugtmålinger.

...

Ved det destruktive indgreb i terrændæk i kælder er det konstateret at der ikke er kapillarbrydende lag/isolering tilsvarende BR08 hvor renovering har pågået af tidligere ejer.

Konstateret opbygninger:

Konstateret konstruktion opbygning af terrændæk (foto reg)

100-80 mm ny beton med gulvarme

100-150 mm beton fra huset oprindelse

Udlagt på muldjord

Øvrige ukendt pt.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der alle steder i kælderplan er udført nye gulve og udskiftet vand-, varme- og elinstallationer.

Konklusion:

Terrændæk i kælder er ukorrekt & ulovlig udført iht. BR08 kapitel 7.4.2 & kapitel 4.6 & Byg-Erfa erfaringsblad 9812 01 vedr. Kapillarbrydende lag i terrændæk, klart definerer at denne konstruktion skal opbygges med kapillarbrydende lag.

...

Fundamenter kræver nærmere destruktiv undersøgelser for at kunne konstatere evt. manglende isolering fugtspærre, radonspærre iht. BR08.

...

Der sættes tvivl spørgsmål og der er etableret radonspærre i det nye terrændæk hvilket er krav i BR08 kap. 6.3.3.2 Radon — Dette kræver en destruktiv undersøgelse for at kunne konstatere.

Lette forsatsvægge kræver nærmere destruktiv undersøgelser for at kunne konstatere evt. manglende isolering fugtspærre iht. BR08. Overstående mangler iht. BR08 mener jeg ligger til grundlag for det dårlige indeklima, grundfugt & opfugtning af kælder.

Skadeårsag:

Den primære årsag til det dårligt indeklima stammer fra den manglende kapillarbrydende lag/isolering i terrændæk. Denne mangel gør at grundfugt og kondensering giver et fugtproblem i terrændækket i hele kælderen. Hvis konstruktionsopbygningen af kældergulvet havde været udført efter BR08 renoveringskrav/Byg-Erfa havde denne problematik ikke have været forekommet i den grad den er nu. Øvrige punkter kan undersøges ved destruktive indgreb, når overstående afhjælpes.

...

4.

87289

Afhjælpningsforslag

...

- Alle terrændæk i kælder kasseres i dets helhed. ...

...

Indeklima/fugtproblem i etagedæk:

Der er konstateret en enkelt afskalning i kælder loft i værelse mod baghave i modsat ende af udvendige trapper.

Der er konstateret manglende glidelag og isolering imellem etagedæk mod kælder.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der alle steder i stueplan er udført nye gulve og udskiftet vand-, varme- og elinstallationer.

Konklusion:

Etagedæk er ukorrekt & ulovlig udført iht. BR08 kapitel 7.4.2 samt anvisninger fra Aalborg Portland omkring pladsstøbt beton med gulvvarme på etagedæk.

I henhold til at kortlægge om slidlag er revnet og skruk kræver dette et destruktiv indgreb i konstruktionerne, eftersom konstruktionerne maks. er 6 år gamle bør man overveje at kortlægge om dette er tilfældet under samtlige trægulve samt holde løbende øje med alle klinkegulve overflader.

Manglende isolering kan der være risiko for kondensering og øget varmekonsum/komfort i bygningen.

Skadeårsag:

Skade i loft kan skyldes kondensering i konstruktionen ved at der er i lagt gulvvarme i hele etagedækket.

På sigt kan alle gulve revne og blive skruk grundet den manglende glidelag og isolering. Dette er en høj risiko for at alle gulve skal skiftes på sigt.

...

Afhjælpningsforslag

...

- Alle etagedæk kasseres i dets helhed. ..."

I brev af 5/8 2014 fra selskabets taksator til klageren hedder det:

"1. Problem med kældergulv

Ikke dækket.

Der er i forbindelse med besigtigelsen foretaget vurdering af gulvkonstruktionen ud fra det hul som der er blevet hugget op i rum inde under trappe fra stueplan (beboelse) og ned til kælderen. Desuden er hele kælderen visuelt besigtiget, og derved er det konstateret at der på alle ydervægge er monteret forsatsvægge og at der i 3 rum er tæpper på terrændæk, i gang, teknikrum og badeværelse er der klinker på gulvene.

I det ophugget område, stod der blankt vand da den midlertidige prop som der var sat i hullet blev fjernet. Efter at vandet var blevet suget væk, kunne det konstateres at der i rummet under kældertrappen formentlig er tale om det oprindelige terrændæk, måske med et nyt slidlag, derudover kunne det konstateres at gulvet ud under gangen ikke umiddelbart bærer præg af at der er etableret kapillarbrydende lag/isolering.

Der er tale om en kælder som ikke er godkendt til beboelse jf. BBR og dermed skal kælderen kun overholde kravene i forhold til dette, set i forhold til de krav der var på opførelsestidspunktet, altså i 1968.

Ud fra betragtning i det ophugget område i rum under kældertrappe, vurderes det ikke at eksisterende terrændæk i kælderen har været ophugget i forbindelse med etablering af gulvvarme og nyt slidlag, men at det umiddelbart er udlagt direkte oven på eksisterende terrændæk og det vurderes heller ikke at der skulle være søgt byggetilladelse for dette arbejde.

...

Der er efter min vurdering ikke tale om ombygning og andre forandringer i bebyggelse samt ændring i benyttelse af bebyggelse, idet at der er tale om en kælder der ikke er godkendt til beboelse, men som man dog bruge til dette efter eget valg.

I forhold til bygningsreglement fra 1966, som var gældende ved husets opførelse, var det krav om at kældergulv skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden og at gulvet normalt skal udføres i mindst 10 cm tykkelse.

I skillevægge i kælder skal der anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt isoleringsslag ca. 10 cm. over kældergulvet og i kælderydervægge eller fundament af beton der er ført mindst 15 cm over terræn, anbringes isoleringslaget herpå.

Ved indvendige skillevægge kan fugtopstigningen skyldes at der er sket pudslaget af væggene, hvor pudslaget er ført ned forbi isoleringslaget og derved kan grundfugten komme denne vej op forbi isoleringslaget.

...

Fugtproblemer i kælderen skyldes efter min vurdering den forkerte brug af en kælder der ikke er godkendt til beboelse, desuden medvirker opstigende grundfugt og grundvand til at øge fugtniveauet i kælderen, disse fugtproblemer giver sig især udtryk i den nederste meter af skillevæggen på langs af huset, fordi der formentlig ikke er noget fugtstandsende lag mellem gulv og væg, eller også er dette lag nedbrudt eller mangelfuldt. Der er desuden etableret forsatsvægge i en kælder med fugtproblemer nede fra, hvilket betyder at den opstigende grundfugt i væggen ikke har mulighed for at komme væk.

Grundfugt og problemer i en 46 år gamle kælder, adskiller sig ikke nævneværdigt fra et hus af samme alder og stand. Derfor er skadedefinitionen i jeres betingelser punkt 3 ikke opfyldt.

...

2. Problem med etageadskillelse mellem kælder og beboelse Ikke dækket.

I etageadskillelsen mellem kælder og beboelse, har tidligere ejer formentlig etableret gulvvarme oven på eksisterende etageadskillelse, hvordan dette helt nøjagtigt er sket er ikke afklaret, idet at det eneste sted, hvor man kunne se ind under gulvet, var under terrassedøren ud til udestuen.

Ved indkig under terrassedøren kunne det konstateres at der formentlig er udstøbt nyt slidlag oven på eksisterende, hvordan gulvvarmen er lavet og om der er etableret et glide-lag mellem eksisterende etageadskillelse og det nye slidlag er svært at vurdere ud fra dette begrænset område ind under terrassedøren.

I soveværelse er fodliste demonteret og her kan ses revne mellem nyere slidlag og ydermuren, og der kan ikke umiddelbart konstateres nogen kantisolering mellem det nyere slidlag og ydervæggen.

Der kan ikke på nogle af gulve, hverken dem med parketgulve eller klinker konstateres skader eller forhold der indikerer at det nyere etableret slidlag med gulvvarme har givet problemer, og da der er tale om en konstruktion som har været på denne måde i 5/6 år uden at der er sket noget, vurderes det ikke at der er nærliggende risiko for skader. Derfor er skadedefinitionen i jeres betingelser punkt 3 ikke opfyldt."

Af en udtalelse af 24/8 2014 fra klagerens genbo fremgår:

"[Klageren] har henvendt sig til mig ang. hans hus, da jeg også var genbo til den tidligere ejer af [klagerens] hus.

Jeg renoverede hus i perioden 2008-2009 og i løbet af denne periode var den daværende ejer af [klagerens] hus, ..., også i gang med at renovere hans hus.

Under min renovering søgte jeg selv information ved lokale håndværkere mht. byggesregler og krav, for ikke at lave fejl og lignende under mit projekt. Jeg snakkede løbende med ..., da vi jo var genboer og begge var i fuld gang med at renovere hus, var det jo meget naturligt.

Jeg må generelt sige jeg ikke blev imponeret af ...'s tilgang/grundighed med hele projektet, især taget i betragtning af han er håndværker til hverdag, må jeg sige det gik meget hurtigt.

Det som især spring mig i øjnene, var da han skulle til at støbe gulve, hvilket var kort tid efter jeg selv havde været i gang med selv samme opgave. Jeg kiggede forbi ham, kort efter han var gået i gang, og må sige jeg blev lidt forbløffet. Der blev støbt direkte oven på det eksisterende gulv, i en lagtykkelse af ca. 6-8 cm og herved heller ikke lagt noget isolering i. Jeg nævnte over for ..., at det jo ikke var helt 'efter bogen', men det var han egentlig ret ligeglad med.

Kan kun sige nu her, at jeg ikke er overrasket over det nu giver problemer."

Klagerens bygningskonsulent har i et svarskrift af 27/8 2014 bl.a. anført:

"Kommentar & supplerende oplysninger til punkt 1 problemer med kældergulv:

Afgørelsen vedr. punkt 1. problemer med kældergulv, er vi ikke enig vedr. jeres afgørelse. Vi vil til hver en tid fastholde at køber har købt et hus med diverse fejl og mangler som ikke har været synlige.

...

Ved renoveringsarbejder/ændringer af anvendelse/ flytning af klimaskærm skal disse min. udføres efter gældende bygningsreglement som i dette tilfælde er BR08.

Det er et faktum at der har pågået væsentlig større renoveringsarbejde på terrændæk/klimaskærm i 2008/2009 af tidligere ejer som selvbyg. (Omfang >25 % af klimaskærm)

Tidligere ejer har ændret anvendelse af uopvarmet kælder til opvarmet rum >15 grader og dermed flyttet klimaskærmen fra etagedækket ned til kælder-dækket & kælderydervægge hvilket medfører at energikravet i BR08 skal overholdes.

Derfor skal kælderen ikke dateres tilbage til 1968 men 2008 hvor der er ændret anvendelse af kælderen.

Det er et faktum, at renoveringen/ombygningen af kælders terrændæk er udført ulovligt af tidligere ejer. ...

...

Overstående nedsætter ejendommens brugbarhed & værdi nævneværdigt. Forsikringstager har købt et hus i god tro at alle klimaskærme der har pågået ombygninger på eller klimaskærme der er flyttet er etableret i hen hold til BR08 krav.

Det må anføres, at den manglende isolering, vil kunne udvirke skade på huset, i form af kondensdannelse og efterfølgende udvikling af skimmelsvamp angreb.

Tidligere ejer har bevidst skjult og fortiet den manglende isolering og det ulovlige udførte renoveringsarbejde der er pågået under totalmoderniseringen af huset i 2008/2009.

De pågældende forhold er der sket skader og er nærliggende risiko for yderligere skader, som er dækket jf. afsnit 3. Skader er opstået efter ændring af kælder fra uopvarmet til opvarmet af tidligere ejer under denne renovering.

Det gøres endvidere gældende, at salgsoptillingen med den anvendte MEGET positive lovprisning af kælderen i salgsoptillingens side 1 og 2 burde have oplyst køber om, at kælderen dels ikke var egnet/lovlig til beboelse. Dels er det i den pågældende situation en manglende information fra sælgers side, at der ikke i salgsoptillingen er givet oplysning om, at renoveringen af kælderen er sket uden overholdelse af BR08, og at kældergulvet er uisolert.

...

Kommentar & supplerende oplysninger til 2. Problem med etageadskillelse mellem kælder og beboelse:

Afgørelsen vedr. punkt 2. problemer med etageadskillelsen mellem kælder og beboelse, er vi ikke enig vedr. jeres afgørelse. Vi vil til hver en tid fastholde at køber har købt et hus med diverse fejl og mangler som ikke har været synlige.

...

Der tages udgangspunkt ved indkig under terrassedøren at der er udstøbt nyt slidlag ovenpå eksisterende etagedækket, hvor der formentlig tidligere har været en 95 mm strøgulv konstruktion med ilagt 70 mm isolering til at adskille kold og opvarmet rum. I dette tilfælde er det pr. definition husets oprindelige isoleret klimaskærm mod kulde og evt. fugt

...

Det er konstateret manglende kantisolering hvilken indebærer en øget risiko for ydervægge på sigt kan blive skubbet ud og danne revner i klimaskærmen.

Der er konstateret revne i en klinke i gangarealet som kan være forårsaget af manglende isolering/glidlag i det nye slidlag. Se foto bilag.

Ved renoveringsarbejder skal disse min. udføres efter gældende bygningsreglement som i dette tilfælde er BR08.

Det er et faktum at der har pågået væsentlig større renoveringsarbejde på etageadskillelsen imellem kælder og beboelse i 2008/2009 af tidligere ejer som selvbyg.

Det renoveringsarbejde der er pågået medfører at energikravet i BR08 skal overholdes.

Det er et faktum, at renoveringen/ombygningen af etageadskillelsen er udført ulovligt af tidligere ejer i henhold til:

- Kravet til etageadskillelse i BR08 er imellem 45-70 mm alt efter produkt der kan efterleve kravet på 0.70 W/m²K
- Hvis kælder ikke var ændret til opvarmet og var beholdt uopvarmet ville kravet i BR08 have været 0.30 W/m²K

Der er tale om en konstruktion der i løbet af de 5/6 år har udviklet revner på klinkegulv hvilket kun vil udvikle sig med tiden. En skade der skal holdes under opsyn løbende for den ikke evt. udvikler sig.

Det må anføres, at den manglende udførte isolering, vil kunne udvirke skade på huset, i form af kondensdannelse og efterfølgende udvikling af skimmelsvamp angreb mv.

Tidligere ejer har bevidst skjult og fortiet den manglende isolering og det ulovlige udførte renoveringsarbejde der er pågået under totalmoderniseringen af huset i 2008/2009.

De pågældende forhold er der sket skader og er nærliggende risiko for yderligere skader, som er dækket jf. afsnit 3."

Selskabet har i brev af 15/1 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Ejendommen

Der er tale om en traditionelt opført villa fra 1968, hvor sælger omkring 2008 har etableret gulvvarme i stedet for eksisterende varmekilder.

...

Argumentation

Vores kunde anmelder næsten 4½ år efter overtagelsen af ejendommen, at der skulle være problemer med den foretagne modernisering af ejendommen, idet udbedringen efter kundens rådgivers opfattelse ikke lever op til bestemmelserne i BR08.

Det er således vores kunde og dennes rådgivers opfattelse, at der i forbindelse med etablering af gulvvarme i kælder og stue, er sket en ændring af klimaskærmen, samt at dette har medført ikke nærmere angivne indeklimaproblemer.

Indledningsvis er det vores opfattelse, at moderniseringen med ændring til gulvvarme fra anden konventionel opvarmning ikke er en ændring af klimaskærmen på ejendommen.

I Illustreret Byggeordbog 1998 af Ulrik Hovmand er klimaskærmen defineret som den ydre overflade af en bygning, det vil sige tag, ydervægge, vinduer og terrændæk.

Der er ikke i forbindelse med etableringen af gulvvarmen foretaget ændringer i terrændækket eller de andre bygningsdele, der er omfattet af definitionen af klimaskærmen.

...

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at den renovering som sælgeren havde foretaget ikke opfylder de væsentlighedskriterier, der er forudsætningen for, at Byggeloven finder anvendelse.

Da det renoveringsarbejde, der blev foretaget på ejendommen ikke er omfattet af de dagældende bestemmelser i Byggelovens § 2, finder BR 08 ikke anvendelse på den renovering, som sælgeren har foretaget på ejendommen.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1968, og ud fra ovenstående er det således Bygningsreglementet fra 1966, der er gældende for ejendommen.

...

[V]ed vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettigende skade skal [der] tages udgangspunkt i tilsvarende ejendomme af samme alder, eller i det konkrete tilfælde i en ejendom opført i 1968.

Den renovering, der er foretaget på ejendommen ændrer ikke ved, at der skal tages udgangspunkt i en ejendom fra 1968, hvilket også underbygges af, at renoveringen ikke er omfattet af Byggelovens bestemmelser.

Men hensyn til byggetilladelser i forbindelse med ombygning af kældre henvises til artikel i Bolius.

...

Vedrørende kælderen.

Af de foreliggende oplysninger herunder BBR meddelelsen og tilstandsrapporten fremgår det blandt andet, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

For at vurdere, om der foreligger et dækningsberettigende forhold i henhold til betingelserne, skal det således vurderes, om kælderen afviger fra tilsvarende kældre, der ikke er godkendt til beboelse, og som er opført i 1968, i et sådant omfang, at ejendommens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

I 1968 opførte man kældre anderledes end man gør i dag, og dengang var anvendelsen af kældrene også anderledes, idet de mest blev anvendt til opmagasinering af diverse løsøre.

Dengang var man ikke så opmærksom på risiko for fugtproblemer i kælderen, hvilket også medførte, at man ikke fugtsikrede kældrene på samme måde som i dag, hvilket også fremgår af ændringerne til fugtisoleringen. I BR66 er fugtisolering beskrevet under kapitel 7.

Kravene til opbygning af et kældergulv er specificeret i BR 66 pkt. 5.3.2, og der er ikke i denne bestemmelse nogen krav om kapillarbrydende lag eller lignende.

Ved besigtigelsen af ejendommen kunne det konstateres, at årsagen til opfugtning af kælderen for størstedelen skulle findes i opstigende grundfugt.

Det er vores opfattelse, at forhold omkring opstigende grundfugt i kældre fra 1968 ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, og vi kan i den forbindelse henvise til kendelserne 84.196 og 80.774, der begge fandt, at opstigende grundfugt ikke var en dækningsberettigende skade.

Af den indledende rapport fra vores kundes rådgiver fremgår det endvidere, at årsagen til undersøgelserne skulle være indeklimaproblemer i kælderen. Vores taksator kunne ikke ved sin besigtigelse konstatere dette.

Hvis der med indeklimaproblemer tænkes på skimmelsvamp, kan vi til orientering oplyse, at skimmelsvamp i sig selv kan være en dækningsberettigende skade, med det forudsætter, at skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet havde en sådan udbredelse og intensitet, at ejendommen på overtagelsestidspunktet ikke kunne anvendes til beboelse.

Henset til, at vores kunde på anmeldelsestidspunktet har beboet ejendommen i mere end 4½ år, finder vi det ikke dokumenteret, at denne forudsætning er opfyldt.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det endvidere ikke dokumenteret, at der er skimmelsvamp i kælderen, eller at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var skimmelsvamp i kælderen i et større omfang, end hvad der kunne forventes ved tilsvarende kældre fra 1968, som ikke er godkendt til beboelse.

Af de billeder, der er optaget ved vores besigtigelse kan det konstateres, at mindst et rum er indrettet til ungdomsværelse med seng og skrivebord, og efter vores opfattelse kan det ikke afvises, at anvendelsen af kælderen har indflydelse på eventuelle indeklimaproblemer.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at der er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vedrørende etagedækket.

Ved vores besigtigelse kunne der konstateres en enkelt fin revne i en flise, der var skåret til for at den kunne passe op til et hjørne. Herudover kunne der ikke konstateres revner eller andre skader på gulvet.

Henset til placeringen af revnen, samt at der ikke kunne konstateres andre skader på gulvet, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herunder finder vi det ikke dokumenteret, at revnen var til stede ved overtagelsen, eller at risiko for revnedannelsen var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Uden dermed at have taget stilling til, om opbygningen er eller ikke er i overensstemmelse med god håndværkskik eller de regler, der var gældende på tidspunktet for opførelsen af ejendommen, finder vi anledning til at henlede nævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 4.2.

Af denne bestemmelse fremgår det blandt andet, at forsikringen ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger, medmindre der på grund af ulovligheden er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade.

11.

87289

Da vi ikke finder det dokumenteret, at opbygningen har medført en skade på ejendommen, eller indebærer en nærliggende risiko for skade på ejendommen, kan vi ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning vedrørende etagedækket.

Vores kunde argumenterer i sin klage til nævnet for, at forholdet er omfattet af forsikringen, idet det er vores kundes opfattelse, at de nu står med et usælgeligt hus, hvilket må betragtes som en argumentation om, at ejendommens salgsværdi er nævneværdigt nedsat.

I den forbindelse skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at udtrykket ejendommens værdi i skadedefinitionen ikke er udtryk for ejendommens økonomiske værdi; men for ejendommens værdi, som ejendom.

Ud fra det foreliggende må vi således fastholde, at vores kunde ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold over den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 11/2 2015 til nævnet anført:

"Supplerende status på situation i kælder ...

Efter sidst eftersendte billede dokumentation er status på skimmelvækst forøget.

Vi kan nu ikke længere anvende vores hus til beboelse grundet min hustrus astma. Skimmelvæksten har forårsaget, at hun har fået vejtrækningsproblemer, som har medvirket til at hun har været indlagt på lungemedicinsk afdeling ... i en uge. ...

Lægerne har frarådet os at benytte vores hus til beboelse, på grund af den øgede skimmelvækst i kælder som ligger i åben adgang til den øvrige beboelse. Skimmelvæksten i kælder er en af årsagerne til min kones helbredssituation er blevet forværret. Vi bor pt. i vores lille sommerhus på 70 m² og dette har medført at min kones helbred igen er stabiliseret ...

Skimmelvæksten i kælderen medfører endvidere et voldsomt værditab på vores hus som pt. er ubeboeligt og dermed også usælgeligt.

...

Vi har pt. påsat tvangstørring for at nedsætte fugten og dermed minimere øget skimmelvækst i kælderen. Vi har fjernet gulvtæpper i alle rum for at bedre kunne udtørre. Yderligere tiltag har vi ikke kunne igangsætte på nuværende tidspunkt. For at kunne komme af med skimmelvæksten permanent vil det kræve at huset vil blive bragt i orden i henhold til det vi købte et totalrenoveret hus fra perioden 2008-2010 med nye terrændæk med kapillarbrydende lag og gulvvarme.

Yderligere skriver Tryg i deres svarskrift at kælderen tidligere har været opvarmet, hvilket lyder underligt, grundet at alle varmeinstallationer i kælderen er af nyere data som passer til perioden hvor huset gennemgik renoveringen i.

Jeg vil mene at hvis der tidligere har været opvarmet i kælderen burde der være rester fra ældre installationer til varme være at finde i kælderen."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

...

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet er blevet forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Gulvkonstruktion i etagedækkelse

Klagerens byggetekniske konsulent har anført, at der er konstateret manglende glidelag og isolering imellem etagedæk mod kælder og manglende kantisolering mod ydervæg. Nyt slidlag af beton er formentlig støbt direkte på det eksisterende etagedæk, hvor der formentlig tidligere har været gulvstrøer og isolering. Konsulenten gør gældende, at etagedækket er ukorrekt udført og i strid med BR-08 og anvisninger fra Aalborg Portland omkring pladsstøbt beton med gulvvarme på etagedæk.

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke indeholder en særskilt dækning for ulovlige bygningsindretninger, og at det derfor er en nødvendig betingelse for, at der består et krav på forsikringsdækning, at der foreligger en skade, jf. skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Der er på anmeldelsestidspunktet ca. 6 år efter konstruktionens udførelse konstateret en enkelt afskalning i kælderloft i et værelse samt en enkelt fin revne i gulvflise, som var skåret til for at passe i flisebelægningen. Nævnet lægger til grund, at der ikke herudover er konstateret aktuelle bygningssskader, som kan have relation til konstruktionens opbygning. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at etageadskillelsen udgør eller har medført et eller flere fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og som derfor udgør en skade i forsikringens forstand.

Konsulenten anfører, at der er risiko for skader som følge af kondensering i konstruktionen samt risiko for, at gulve revner og bliver skrukke på grund af det manglende glide-lag og isolering. Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade som følge af fejlkonstruktion af etageadskillelsen.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Terrændæk i kælder

Nævnet lægger til grund, at terrændækkonstruktionen er opbygget af det oprindelige betonklaplæg mod jord påstøbt et nyt betonlag med ilagt gulvvarme. Der er ikke udlagt isolering eller kapillarbrydende lag, hvilket må betegnes som en byggeteknisk fejl i henhold til almindelig god byggeskik på ombygningstidspunktet i 2008-09.

Nævnet finder, at klageren har godtgjort, at årsagen til de oplevede gener i kælderen med opstigende grundfugt i terrændæk, skillevægge og forsatsvægge samt skimmelvækst skyldes, at terrændækkonstruktionen er udført uden et kapillarbrydende lag.

Nævnet finder, at klageren i en situation som den foreliggende, hvor kælderen kort før overtagelsen er ombygget med indlæggelse af gulvvarme, og hvor den fremstår som renoveret i nutidig standard, ikke skal affinde sig med, at kælderen alene bliver bedømt efter en 1968-standard. Efter nævnets opfattelse må det således antages, at der i huse,

14.

87289

som er tilsvarende med klagerens, findes isolering og kapillarbrydende lag, når et kælder-gulv forefindes med gulvvarme.

Nævnet finder det herefter bevist, at det anmeldte forhold vedrørende terrændækkonstruktionen er et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse. Nævnet finder, forholdet derfor udgør en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at terrændækkonstruktionen udgør en dækningsberettigende skade.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Poul Sørensen