769/07

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 69.458:

xxxxx xxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække omkostningerne til udskiftning af gulvkonstruktionen i ejendommens gang og køkken samt over selskabets sagsbehandlingstid.

Selskabet har afvist at udskifte gulvkonstruktionen i ejendommens gang og køkken med henvisning til, at der ikke består en nærliggende risiko for skade, og at der efter selskabets vurdering ikke er tale om et ulovligt forhold i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1966, og at den blev væsentligt ombygget i 1985. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 7/4 2004. Af denne tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**			
…				
	9.3 Fuger	K3	4	Der er enkelte utætte fuger mellem gulv-vægge på gæstetoilet. Fuger øverst om badekar er utætte/revnede.
	9.4 Gulvafløb	K3	5	Der er ca. 10 cm fri beton mellem gulvafløbsskål (placeret nede i betondæk) og rist (placeret i gulvoverfladen) på badeværelse, hvilket ved ofte overløb med vand kan medføre risiko for opfugtning af gulv og vægge.

Der kan ikke måles forhøjet fugtighed i tilstødende gulve og vægge.
Ændret brug af gulvafløb kan medføre opfugtning af gulv og vægge."

Klageren anmeldte ved skadeanmeldelse dateret 12/12 2005, at gulvet i gang og køkken var blevet udskiftet i 2002, og at konstruktionen af det nye gulv var udført forkert. Dette havde medført, at gulvene var blevet angrebet af svamp, hvilket blev dækket af ejendommens bygningsforsikring. Klageren anførte i skadeanmeldelsen, at der på grund af den forkerte gulvkonstruktion var nærliggende risiko for endnu et svampeangreb, hvorfor selskabet skulle dække omkostningerne til nye gulvkonstruktioner.

Ejendommens bygningsforsikringsselskab fik til brug for behandlingen af svampeangrebet udarbejdet en bygningsundersøgelse af en bygningskonstruktør fra Dansk Bygningsanalyse AS. Formålet med denne bygningsundersøgelse var at klarlægge art og skadeomfang af svampeangrebet i gulvkonstruktionen. Der blev som følge heraf udarbejdet en rapport, der er dateret 6/12 2005. Bygningskonstruktøren undersøgte tillige gulvkonstruktionen i bl.a. ejendommens gang og anførte som følge heraf:

"Undersøgelse af åbning til gulv i rum 7 viste, at konstruktionen er højst usædvanlig.

Konstruktionsbeskrivelse, gulv i rum 7

22 mm spånparket.
Svær plastfolie.
50x100 mm strøer, c/c ca. 600 mm på træklodser.
Ca. 50 mm mineraluld udlagt på netrør.
Terrændæk af beton."

Bygningskonstruktøren fra Dansk Bygningsanalyse AS anførte herefter:

"**Konklusion/skadesårsag**

På baggrund af nærværende undersøgelse er det vor vurdering, at der er tale om et veletableret svampeangreb.

Det er endvidere vor vurdering, at der meget vel kan være tale om en genopblusset skade, idet gulv i rum 7 ikke er oprindeligt og i øvrigt er udført usædvanligt. Endelig er det vor vurdering, at de anvendte netrør er beregnet til tagrender, og at de er ud-

lagt i et forsøg på at ventilere gulvkonstruktionen, hvilket også peger i retning af en tidligere skade.

Årsagen til svampeangrebet har ikke præcist kunnet fastslås. Der kan imidlertid være tale om funktionssvigt i forbindelse med de tekniske installationer eller overflader i vådrum ud for skadesområdet (rum 11 og 12). Forhold som opstigende grundfugt og manglende ventilation kan dog ikke udelukkes som medvirkende skadesårsager."

Selskabets egen taksator besigtigede ejendommen den 20/3 2006 og udarbejdede i den forbindelse et notat til brug for den videre behandling af sagen. I dette notat anførtes det:

"Det er en strø konstruktion.
Beton- opklodsning strø- isolering - dampspærre - gulvbræt.

Jeg vil ikke sige at det er en rigtig konstruktion ej heller at den er forkert. Isoleringen ligger så der er mulighed for at ventilere under og dampspærren ligger på den varme side. Man har også lagt en form for netrør, til ekstra ventilation af konstruktionen. Den er brugt mange steder. Det kan også være, plastik - opklodsning - strø - isolering - gulvbræt, den ville jeg nok have valgt her. Skillevæggene mellem køkken og gang står på gulvkonstruktionen. Skillevæggene vurderes at være fra huset blev opført.

Her er der ikke nogen skade og der er heller ikke nærliggende risiko for en.

For at der skal komme svamp er det en forudsætning at der fugt. Her virker alt meget tørt. De svampeskader der har været her har alle været i forbindelse med utætte rør. Ved besigtigelsen, opdagede jeg årsagen til den store svampeskade de har. Der var en stor fugtskjold på væg til baderum, her er der en skjult rørføring til toilet, det er lig med center for start af svampen."

Som følge heraf afviste selskabet ved skrivelse af 22/3 2006 at dække den anmeldte skade. Selskabet anførte i denne skrivelse:

4. 69.458

"Afgørelse

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at gulvkonstruktions opbygning er lovlig.

Konstruktionen består af betonopklodsning med strøer, isolering, dampspærre korrekt på den varme side af isoleringen samt øvre gulvbelægning af brædder.

Det er vores taksators vurdering, at gulvkonstruktionen er godt ventileret, og at Deres svampeskade - dækket af Alm. Brand [ejendommens bygningsforsikringsselskab] - skyldes utætte rør og ikke har noget at gøre med gulvkonstruktionen.

…

Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Der foreligger ikke et ulovligt forhold, hvorfor forholdet heller ikke er dækket under Deres udvidet dækning.

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger et forhold indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde."

Klageren har over for nævnet ved skrivelse af 22/5 2006 nedlagt påstand om, at selskabet skal dække omkostningerne til en ny gulvkonstruktion i gulv og køkken. Klageren har til støtte herfor anført:

"Årsagen til svampeskaderne i de tilstødende lokaler, som nu er udbedret af Alm. Brand Forsikring, har ikke kunnet henføres til lækager eller lignende. Det er derimod bygningsteknikernes opfattelse at det skyldes den forkerte gulvkonstruktion i gangen, hvor en dampspærre er placeret lige under gulvbrædderne. Ifølge de involverede teknikere er der derfor en nærliggende risiko for at en tilsvarende skade kan udvikle sig i køkkengulvet, da dette gulv er udført samtidig og efter samme princip. Disse forhold er viderebragt til Dansk Boligforsikrings taksator ved besigtigelse. …

Afgørelsens grundlag er klart i modstrid med de oplysninger som professionelle og anerkendte teknikere har konkluderet, jvf. bl.a. vedlagte rapport.

I rapport udarbejdet af Dansk Bygningsanalyse AS fra december 2005 konstateres det at 'Undersøgelse af åbning til gulv viste at konstruktionen er højst usædvanlig.'

Opbygningen er ligeledes i klar modstrid med anvisninger i TRÆ 41, Trægulve 1 samt med anvisningerne i 'Den Lille Lune' fra Rockwool.

At gulvet skulle være godt ventileret er ikke korrekt. I rapport fra Dansk Bygningsanalyse AS af december 2005 fremgår at 'Gulvkonstruktionen er udført som uventileret strøgulv på terrændæk'.

Som tidligere nævnt har teknikere ikke kunnet konstatere lækager eller utætte vandrør.

Det kan derfor konstateres at afslaget er baseret på urigtige oplysninger og antagelser."

Selskabet har ved skrivelse af 20/6 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Dansk Boligforsikring A/S afviste det anmeldte forhold den 22. marts 2006, da selskabet ikke vurderede, at der var aktuelle skader på gulvkonstruktionen, og at der heller ikke bestod en nærliggende risiko for skade. Selskabet vurderede endvidere heller ikke, at gulvkonstruktionen var ulovlig i forsikringsbetingelsernes forstand. Disse synspunkter har selskabet stadig.

Klager har anført, at gulvene i gangen og i køkkenet blev lagt 1-2 år før klageren overtog ejendommen i 2004, og at opbygningen strider imod anvisningerne i TRÆ 41, Trægulve 1 samt 'Den Lille Lune' fra Rockwool.

På baggrund af vores besigtigelseskonsulents observationer, er det vores opfattelse, at gulvkonstruktionen ikke har været ændret så omfattende i 2000-2003, at gulvkonstruktionen skal bedømmes efter de af klager henviste anvisninger, som alle er fra

1990'erne med efterfølgende revisioner. Vores besigtigelseskonsulent har vurderet, at skillevæggene imellem køkkenet og gangen er sat ovenpå gulvkonstruktionen, og i øvrigt er fra husets opførelse, Dette indikerer efter vores opfattelse, at gulvkonstruktionen ikke har været udskiftet fuldt ud i nyere tid. Opbygningen af strøerne har antageligvis ikke været ændret, idet skillevæggene i givet fald skulle have været nedtaget. Videre har vi lagt vægt på, at køkkenet befinder sig i den del af klagers ejendom, som oprindeligt er opført i 1966. Det er derfor mest sandsynligt, at strøopbygningen er fra 1966.

Efter vores opfattelse gjaldt der ikke i 1966 et krav om, at fugtspærren i gulvkonstruktioner skulle ligge imellem betondækket og opklodsningen af strøerne. I det omfang strøerne og opklodsningen er fra ejendommens opførelse i 1966, er der efter selskabets vurdering ikke tale om et ulovligt forhold i forsikringsbetingelsernes forstand.

Vi henviser i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 15. 1:

…

Selskabets besigtigelseskonsulent kunne ved sin besigtigelse ikke konstatere aktuelle skader ved gulvkonstruktionen under køkkenet, og han vurderede endvidere ikke, at der bestod en nærliggende risiko for, at der vil opstå skader såfremt der ikke blev sat ind med omfattende vedligeholdelse eller andre forebyggende foranstaltninger. Besigtigelseskonsulenten konstaterede dog, at der var fugtskjolder i den blotlagte væg imellem badeværelset og gangen. Det var endvidere hans vurdering, at forekomsten af svamp i de øvrige underliggende gulvkonstruktioner i den tilstødende gang, skyldtes fugtgennemtrængningen fra badeværelset og ikke gulvkonstruktionen i sig selv. Opfugtningen i væggen imod badeværelset er gengivet på billede nr. 2. Denne skade er efter det oplyste dækket af klagers husforsikring."

Som følge heraf anførte klageren ved skrivelse af 6/7 2006 til nævnet:

"• *Dansk Boligforsikring A/S fremfører at gulvkonstruktionen formentlig ikke har været ændret så omfattende i 2000-2003, at gulvkonstruktionen skal bedømmes efter*

anvisninger udfærdiget i 1990'erne. Efter Dansk Boligforsikrings opfattelse skal konstruktionen vurderes efter hvilke forhold der var normale i 1966.

Til dette kun kan konstateres at, for så vidt angår gulvet i gangen er det ved selvsyn konstateret at hele gulvkonstruktionen er ændret. Nye strøer i gangen er skubbet ind under gulve / vægge i de tilstødende værelser.

For så vidt angår gulvet i køkkenet, som denne sag vedrører, er jeg dog usikker på om det her kun er selve parketgulvet eller hele gulvopbygningen der er udskiftet. Imidlertid er dette synspunkt irrellevant eftersom det egentlige problem, nemlig placering af fugtmembran lige under parketgulvet, aldrig har været en acceptabel gulvopbygning, heller ikke i 1966. Fugtmembranen er kun anvendt i gang og køkken i forbindelse med nye gulvbelægninger. Ikke de tilstødende lokaler som har ældre gulve.

At indkapsle evt. fugt i uisolerede rum er naturligvis ikke en gangbar løsning. I den forbindelse skal det nævnes at fugtproblemer ikke nødvendigvis hænger sammen med rørskader, men at egentlig kondens på rør kan afstedkomme fugt. Derfor er indkapsling af gulvkonstruktion i rum med vandinstallationer, herunder køkkenrum, specielt eksponerede.

- *Selskabets (Dansk Boligforsikring AIS) besigtigelseskonsulent har ved sin besigtigelse ikke konstateret aktuelle skader ved gulvkonstruktionen under køkkenet og man vurderer ikke, at der består nærliggende risiko for at der kan opstå skader.*

At der ikke er konstateret skader er indlysende, eftersom teknikere fra Alm. Brand i flere omgange har undersøgt det oprindelige skadesomfang.

At selskabet ikke vurderer at der er en nærliggende risiko for skade er baseret på en antagelse om at svampen i den resterende del af huset skyldes fugtgennemtrængning fra badeværelset. Dette forhold stemmer ikke overens med Alm. Brand og deres teknikeres konklusion.

Dansk Boligforsikrings vurderinger er baseret på 10- 15 min inspektion på et tidspunkt hvor alt det gamle svampeområde var mere eller mindre udbedret. På trods af flere opfordringer fra undertegnede, skriftlige såvel som mundtlige, til at bese huset før alle beskadige materialer og områder var fjernet, har vi måttet konstatere at selskabet ikke har følt dette nødvendigt. Endvidere har selskabet ikke fulgt vore opfordringer til at kontakte Alm. Brand og deres teknikere for at få en bedre bedømmelse af situation. Selskabets vurderinger er derfor baseret på meget spinkelt grundlag, antagelser og formodninger. Det er svært at tilskrive Dansk Boligforsikrings vurderinger om skadesårsag væsentlig mere vægt end de professionelle teknikere der sammenlagt har brugt adskillige dage og timer på at opklare mysteriet. Derfor er det ikke rimeligt af Dansk Boligforsikring at antage skadesårsagen på dette spinkle grundlag. Som tidligere nævnt har teknikere ikke kunnet konstatere fugtgennemtrængninger fra badeværelset."

Herefter anførte selskabet ved skrivelse af 21/7 2006 til nævnet:

"Dansk Boligforsikring A/S lægger i sagen vægt på følgende:

1) Konstruktionen var ikke ulovligt i 1966

   Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er dækket under den udvidede ejerskifteforsikring. Dette henset til, at det ikke er påvist at der er ændret på konstruktionen under den øvre gulvbelægning.

2) Der er ikke en skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

   Dette henset til, at konstruktionen ikke er noget der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

3) Der er lagt netrør til ekstra ventilation af konstruktionen og isoleringen ligger på en måde så der er ventilation over og under isoleringen.

Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette underbygges af, at der ikke er

sket skade eller tegn på skade i 40 år. Klaplaget fremstår tørt og strøerne er helt intakte.

Det er endvidere Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at årsagen til svamp og nedbrud som dækket af Alm. Brand, med overvejende sandsynlighed skyldes følgende anmærkninger i tilstandsrapportens pkt. 9.3. Fuger og 9.4. Gulvafløb: …"

Klageren anførte ved efterfølgende skrivelse af 6/8 2006 til nævnet:

"1. At konstruktionen var lovlig i 1966 er irrelevant. Fugtmembranen er indlagt i forbindelse med nyt gulv i ca. 2002. Dette er sagens centrale problem.

2. Det er korrekt at der er ikke nogen umiddelbar skade. I så fald ville det jo være udbedret i forbindelse med svampeskaden. Men konstruktionens opbygning giver efter min og andre teknikeres vurdering anledning til en nærliggende risiko for nye skader med de erfaringer vi har høstet fra svampeskaden andetsteds.

3. Netrør under den nye konstruktion er indbygget i forbindelse med den nye gulvbelægning i 2002. Dette er en højst usædvanlig opbygning og har i bedste fald ingen virkning, idet der ikke er nogen steder at lede evt. fugt hen. Rummet under gulvet er uventileret.

…

Endvidere fremfører Dansk Boligforsikring A/S at skaderne med overvejende sandsynlighed skyldes de forhold der er omtalt i tilstandsrapporten. Dette virker meget lidt sandsynligt. Bl.a. har badekar aldrig været benyttet siden overtagelse af huset, og det er svært at forestille sig at der skulle være sket et ændret brug af gulvafløb i bruseniche. Forholdet har i øvrigt aldrig været bragt på banen af Alm. Brand. Såfremt man havde haft den samme formodning hos Alm. Brand var det nærliggende at tage forbehold for evt. erstatningsansvar som følge at fejl, som forsikringstageren var bekendt med, eller på grund af manglende vedligehold, Dette argument har som sagt aldrig været fremført og forekommer helt usandsynligt.

Dansk Boligforsikring A/S fremfører også at Alm. Brand ikke har ytret, at årsagen til svampeskaden skyldes gulvets konstruktion. Af brevet fremgår klart at Dansk Boligforsikring ikke har haft kontakt til Alm. Brand som jeg har opfordret til, så det er mig uklart hvor denne bemærkning kommer fra. Det er dog korrekt at det ikke fremgår af de rapporter undertegnede har fremsendt. Teknikerne har ikke haft til opgave at fastlægge årsagerne, men kun at fastlægge omfanget og metoderne til udbedring. Fra mine mange drøftelser med teknikerne har jeg helt klart den opfattelse at hovedårsagen til skaden er konstruktions udformning.

Endelig undrer Dansk Boligforsikring sig i øvrigt over at Alm. Brand ikke har udbedret køkkengulvet i samme omgang, såfremt man havde vurderet at selve konstruktionen var årsagen til svampeskaden. Denne bemærkning undrer undertegnede meget. Jeg havde forventet at et forsikringsselskab var bekendt med fordelingen mellem forsikringsselskaberne. Alm. Brand dækker skader, mens ejerskifteforsikring i dette tilfælde skal dække skjulte fejl som kan føre til skader."

Selskabet anførte herefter ved skrivelse dateret 23/8 2006 til nævnet:

"Vores besigtigelseskonsulent har oplyst, at gulvkonstruktionen er den oprindelige. Det er muligt, at (dele af) gulvbelægningen er blevet udskiftet, men selve konstruktionen vurderes at være fra ejendommens opførelse.

Besigtigelseskonsulenten oplyser desuden, at gulvkonstruktionen er sædvanlig for opførelsestidspunktet. Der henvises i det hele til besigtigelseskonsulents rapport.

Der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da gulvkonstruktionen ikke afviger nævneværdigt fra andre gulvkonstruktioner af samme alder.

Det er korrekt, når klager skriver, at Alm. Brand (villa forsikringsselskabet) ikke nødvendigvis skal ændre konstruktionen i forbindelse med udbedringen svampeskaden. Det skal ejerskifteforsikringen dog heller ikke, medmindre skaden opfylder forsikringsbetingelserne.

Som tidligere anført, er gulvkonstruktionen ikke ulovlig. Den er sædvanlig for opførselstidspunktet) også selvom gulvbelægningen evt. måtte være (delvist) udskiftet senere, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Afsluttende bemærkes, at der hverken er indtrådt skade eller er nærliggende risiko for skade (som defineret i forsikringsbetingelserne med hjemmel i minimumsbekendtgørelsen)."

Afslutningsvis anførte klageren ved skrivelse af 1/9 2006 til nævnet:

"Dansk Boligforsikring A/S fastholder sin opfattelse af at gulvkonstruktionen er den oprindelige. Dette forhold er jeg helt uenig i. Ganske vist er den strukturelle opbygning ikke væsentlig ændret i forbindelse med udskiftning af gulvbelægning, men den bygningsfysiske funktion er fuldstændig ændret med indbygning af en plastmembran umiddelbart under gulvbrædderne. Denne opbygning er ganske usædvanlig, og ændrer markant fugtmekanismerne i gulvkonstruktionen.

Med denne væsentlige ændring i gulvkonstruktionens bygningsfysiske virkemåde er det min fortsatte opfattelse at der er nærliggende risiko for udvikling af skader. Skaderne i de tilstødende lokaler underbygger klart denne opfattelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes inde med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger.

…

Udvidet dækning

15.1.

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at den foreliggende tvist kræver en nærmere bevisførelse vedrørende gulvkonstruktionen, herunder om risikoen for fremtidige skader og lovgrundlaget ved ændringen i 2002. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men bør i givet fald ske ved domstolene.

I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter, må nævnet derfor afstå fra at videre-behandle sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand