782/07

Den 5. november 2007 blev i sag nr. 71.047:

xxxx xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække følgende skader:

- afslutning af murværket mod vinduer og døre
- manglende fugtsikring mellem fundament og murværk
- mangelfuldt udført gulvkonstruktion.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet udbetalt 26.750 kr. med fradrag af selvrisiko vedrørende sidstnævnte forhold, men har i øvrigt afvist at efterkomme klagen med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at bygningen er opført i 1900 efter gængs byggeskik, hvor det ikke var almindeligt at fugtsikre bygninger, ligesom forholdet ikke findes at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ejendommen, der er opført i 1900, er overtaget af køberne den 30/5 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 14/5 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K2*		*Pudslag er stedvis løst. På gavl og ved hoveddør er enkelte afskalninger.*
	3.6 Indv. vægge	*K1*		*I værelse er vandret revnedannelse i ydervæg.*
...				
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.2 Belægninger	*K0*		*I entre en del malingspletter på gulv.*
		K1		*Vinyl i køkken buler en del.*
...				
A	***9.0 Bad-toilet og bryggers***			
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	*K2*		*I bryggers har fliser i område midt på gulv sluppet underlag, grundet vand fra afløb ved fyr i fælles fyrrum.*"

I juni 2003 anmeldte klagerne, at der manglede kapillærbrydende lag under gulve, og selskabet bad i skrivelse af 20/6 2003 klagerne om at fremsende relevante bilag i den anledning.

Selskabet har i skrivelse af 13/8 2003 afvist at anerkende kravet vedrørende det manglende kapillarbrydende lag. I skrivelsen udbad selskabet sig nærmere oplysninger om en anmeldt fugtskade en meter oppe på en væg.

På foranledning af klagernes advokat blev ejendommen besigtiget den 18/8 2003 af rådgivende ingeniør B.F., der i rapport af 19/8 2003 bl.a. har anført:

"**01:** I den nordvestlige fløj er gulvkonstruktionen opbygget som følger:

2-3 cm slidlag
15-17 cm grovbeton
50 mm mineraluld

Dampspærre
Sandfyld

Denne opbygning er acceptabel når ombygningstidspunktet tages i betragtning.

02: I stuen i den oprindelige afdeling består det kapilarbrydende lag af 30-50 cm sandfyld. Der kan ikke umiddelbart konstateres nogen form for opfugtning, og risikoen vil være minimal. Det skal dog bemærkes, at denne gulvkonstruktion er uisoleret (foto 09).

03: I det tidligere køkken og bryggers består gulvkonstruktionen af følgende (foto 02+03+04+05+06+07):

Linoleum i køkken/gulvklinker i bryggers
5-7 cm grovbeton
Jord!!

Denne konstruktion er ganske uacceptabelt og vil give anledning til skader nu og fremover.

Det vil her være påkrævet at etablere en ny konstruktion opbygget efter de krav, der i dag stilles hertil. Samtidig skal det bemærkes, at jeg skønner, at væggen mellem køkken/stue og bryggers skal nedtages og genmonteres, da den er anbragt ovenpå det forkert udførte dæk.

04: I forbindelse med fjernelse af betondækket i køkkenet, kom der pludselig en 'afblændet' gulvafløb til syne. Det er ikke korrekt udført, da der bl.a. ikke er nogen form for rensemulighed af vandlås mv. (foto 01+02).

Det vil kræve omlægning af kloakken i køkkenet som samtidig er forgrenet til bryggerset, for at få dette lovliggjort.
...
06: I det indvendige hjørne bag indgangsdøren er der konstateret en ca. 1/2 m^2 stor opfugtet plet midt på væggen (foto 10+ 11).

Ved gennemgang af tagkonstruktion mv. har det ikke været muligt at konstatere nogen form for nedsivning af regnvand el.lign. Den eneste sandsynlige årsag er den opstigende grundfugt.

Der er tale om et 2-familieshus og naboen har netop fået konstateret, at der ikke er nogen form for fugtdæmpende membran mellem sokkel og facademur. Da ejendommen er opført på én gang, må det formodes og konkluderes, at vi har samme problem her ..."

På baggrund af den tilsendte rapport har selskabet i skrivelse af 24/9 2003 til advokaten anført:

"Vedrørende 03.
Køkkengulv beskrives efterfølgende uisoleret herunder med manglende fugtmembran. I den forbindelse henledes til tilstandsrapporten side 5 hvoraf det under pkt. 6.2 belægninger fremgår; Vinyl i køkken buler en del. Dette forhold er af den bygningssagkyndige karakteriseret som en 'K1'. Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 4.1 ikke forhold, som er nævnt tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Forholdet beskriver jo netop, at der er et problem under dette gulv. Forholdet er jo netop nævnt i tilstandsrapporten selvom årsagen ikke er klarlagt.

> Taksatoren oplyser endvidere, at bygningen er opført efter gængse byggemetoder taget alder og indretning i betragtning.
> Opmærksomheden henledes endvidere på forsikringsbetingelserne hvoraf det fremgår, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
> ...
> Under henvisning til ovennævnte kan vi oplyse, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.
> ...
> Vedrørende 06.
> Det er anført bemærkninger i rapporten vedrørende manglende fugtmembran ved nabo, dette er en oprindelig beboelse, der ikke i de gamle stald/udhus bygninger været det samme behov i den oprindelige anvendelse så ejendommen er sikkert ikke opført med denne foranstaltning. Dette kræves ikke på daværende tid.
>
> Vedrørende 04.
> Dette er undersøgt af vor taksator F.H.N., som oplyser at har været i kontakt med Ø. kommune, som oplyser, at der ikke er registreret andre ulovlige forhold vedrørende afløb, end det gulv afløb vi allerede har givet dækningstilsagn for.
>
> Vi afventer herefter nærmere fra forsikringstageren, om erstatningen ønskes afregnet som en kontant erstatning."

Advokaten har som svar herpå i skrivelse af 14/10 2003 meddelt selskabet, at han vil indbringe forholdene vedrørende gulvkonstruktionen og den manglende fugtmembran mellem sokkel og facademur for Ankenævnet for Forsikring.

Selskabet fastholdt i skrivelse af 4/11 2003 sin afgørelse og henviste til ankenævnets kendelser AK 53.988 og 58.206.

Ved skrivelse af 6/4 2005 rettede advokaten på ny henvendelse til selskabet vedrørende fugtproblemerne. Det fremgår bl.a. heraf:

> "I skrivelse af 4. november 2003 har De afvist at dække de anmeldte skader vedrørende ejendommens fundament samt gulvkonstruktion.
>
> Mine klienter havde konstateret en væsentlig opfugtning af mur omkring hoveddør. Mine klienter var tidligere af den formodning, at dette skyldtes opfugtning fra ejendommens fundament, men har nu konstateret, at dette ikke er tilfældet.
>
> Mine klienter har nemlig konstateret, at der tillige sker opfugtning af murværk omkring ejendommens vinduer, hvorfor de har undersøgt forholdene nærmere.
>
> De har haft kontakt med Murermester H.P., der har oplyst at afslutning af murværk op imod ejendommens vinduer og yderdøre er fejlkonstrueret, idet der ikke er foretaget en fornøden sikring imod kuldebro. Det er denne kuldebro, der har forårsaget at murværk opfugtes og derved giver risiko for skade på ejendommen.

Jeg vedlægger tilbud fra Murermester H.P. ...

Mine klienter bor i en ejendom med 2 sammenhængende boliger, hvor nabolejligheden blev solgt samtidig med mine klienters ejendom. Mine klienter har konstateret, at naboernes ejerskifteforsikring har dækket manglerne ved ejendommens fundament, og ejerskifteforsikringsselskabet har bekostet de nødvendige udbedringsarbejder.

Deres taksator har tilsyneladende konstateret, at flisebelægning i gården ikke har fald bort fra huset, men ind imod huset. Mine klienter har naturligvis kontrolleret dette, og jeg skal meddele, at Deres taksators vurdering ikke er korrekt.

Endvidere er der tale om en ejendom, der er taget i brug til beboelse i 1970'erne. På dette tidspunkt var det helt normal praksis, at der skete en fugtsikring mellem fundament og murværk, hvilket dog ikke er tilfældet på nærværende ejendom.

Med baggrund i ovennævnte finder jeg fortsat, at ejerskifteforsikringen skal dække den manglende fugtspærre på ejendommen. Jeg skal venligst henvise til tilbud fra Murermester H.P., der anslår udgiften til udbedring heraf.

Med hensyn til mangler ved ejendommens gulvkonstruktion, har De været enig i, at der er tale om mangler, men har henvist til, at der i tilstandsrapporten er anført, at vinyl i køkken buler en del, og underforstået, at der må være en underliggende årsag. Jeg er ikke enig heri, da karakteren K1 netop betyder, at der er alene er skade på den nævnte bygningsdel, her vinylet, og ikke andre bygningsdele. En oplysning om, at køkkengulvets vinyl buler, kan således ikke betyde at mine klienter ikke kan få dækket en mangel ved ejendommens gulvkonstruktion. Jeg skal venligst henvise til lovændring i 2000, hvor det blev fastslået, at en ejerskifteforsikring dækker, såfremt et forhold er nævnt i tilstandsrapporten, men hvor karaktergivningen er forkert anført. Dette anser jeg som tilfældet her."

Selskabet besvarede henvendelsen ved skrivelse af 1/6 2005, hvoraf fremgår:

"**Vedrørende kuldebroer omkring døre og vindue**
Der er tale om et helt almindeligt forhold, idet man først på et meget senere tidspunkt begyndte at udføre kuldebros isolering i de murede false omkring døre og vinduer.

Til grund ved vor vurdering af sagen lægges selvfølgelig til grund at ejendommen er opført i år 1900.

I nærværende tilfælde er der tale om, at man har ibrugtaget en ældre landbrugsbygning til beboelse efter ombygning. Der er således tale om en sædvanlig forekommende konstruktion henset til alder og byggemåde.

En del af problemet her er givet, at der er tale om en beboelse, der er el opvarmet således at de omgivende konstruktioner ikke på samme måde opvarmes.

Der er således ikke tale om en skade, der opfylder skadedefinitionen som nævnt i afsnit 3 i forsikringsbetingelserne, hvorfor vi må afvise jeres krav.

Fald på belægning i gård.
Med hensyn hertil har vor taksator ingen bemærkninger, idet belægningen udenfor bygningen ikke indgår i ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen dækker udelukkende selve

bygningen. Dog oplyser vor taksator, at dette kan være en mulig forklaring på den opfugtning der oprindeligt blev konstateret.

Fugtsikring af murværk.
Vor taksator oplyser, at henset til bygningens alder, blev der ikke stillet krav om fugtsikring. Der er mange huse før 1930, der er opført uden fugtsikring. Der er således tale om en for datidens gængs byggemetode. Ejendommen afviger således ikke fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Vi må derfor fastholde vor afvisning.

Gulvkonstruktion i køkken.
Vi er stadig af den overbevisning, at der er tale om en på daværende tidspunkt gængs byggemetode. Da skadedefinitionen for ejerskifteforsikringen således ikke er opfyldt, må vi fastholde vor afvisning.

Sluttelig kan vi meddele, at der allerede før vor taksators besigtigelse var foretaget ophugning af gulvet."

Advokaten indsendte ved skrivelse af 9/9 2005 akter vedrørende ejendommens renovering i 1975 fra Ø. Kommune. Det hedder i advokatens skrivelse bl.a.:

"Særligt for så vidt angår byggetilladelsen af 11. marts 1975, henviser jeg til pkt. 6 (side 2), hvoraf fremgår, at kommunen har stillet som krav, at gulvkonstruktionen direkte på terræn udføres i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1973, kap. 7. 4. Dette er sandsynligt ikke overholdt, hvorfor det er min opfattelse, at der er forsikringsdækning for dette forhold."

Af bestemmelsen i bygningsreglementet fremgår:

"**7.4. Terrændæk.**
Stk. 1. Terrændæk må kun anlægges på fast og tør jordbund, og hvor terrænet ikke er udsat for oversvømmelser. Al muld og anden løs jord skal afgraves.
Stk. 2. Der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkeligt selvdrænende, og hvor gulvoverfladen samtidig ligger mindre end 30 cm over terræn, skal der udføres omfangsdræn.
Stk. 3. Alle materialer i terrændækket, bortset fra gulvbelægningen, skal enten bestå af uorganiske materialer eller være beskyttet imod råd og svamp. Strøer under gulv skal lægges på ikke fugtopsugende opklodsninger. Strøer skal enten være trykimprægnerede eller overfladebeskyttede med et træbeskyttelsesmiddel.
Stk. 4. Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, f. eks. ved udlægning af en 0,15 mm polyethylenfolie eller lign.
Stk. 5. Hvis gulvkonstruktionen indeholder varmekanaler eller varmeledninger, og såfremt gulvbelægningen samtidig består af tætte, fugtfølsomme materialer, skal der umiddelbart under det lag, hvori varmerør eller kanaler befinder sig, anbringes et dampstandsende lag af 0,15 mm polyethylenfolie eller lign."

Selskabet afviste i skrivelse af 30/11 2005 imidlertid kravet med taksatorens henvisning til forsikringens pkt. 4.2, hvorefter der ikke er dækning vedrørende bygningens overens-

stemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade. Taksatoren havde endvidere bemærket, at gulvet allerede ved hans første besøg var ophugget og polystyrol lå i huset, hvilket tydede på, at der var tale om en planlagt renovering.

I skrivelse af 12/7 2006 anførte advokaten, at klagernes nabo havde fået dækket en lignende skade, men selskabet afviste fortsat kravet og henviste til, at der ønskedes en nærmere redegørelse for årsagen til, hvorfor det andet selskab havde dækket skaden.

Over for nævnet har advokaten i skrivelse af 12/1 2007 nedlagt påstand om, at selskabet pålægges at dække udgifterne til udbedring af følgende skader:

- Afslutning af murværket mod vinduer og døre er forkert udført
- Manglende fugtsikring mellem fundament og murværk
- Mangelfuldt udført gulvkonstruktion.

Til støtte for påstanden har advokaten bl.a. anført:

> "Det er min opfattelse, at mine klienter har krav på dækning af skaderne under deres ejerskifteforsikring. Mine klienter har tegnet forsikring med ekstradækning, hvorfor der også er dækning for ulovlige bygningsindretninger.
>
> Som det fremgår af bilagene er der netop tale om, for så vidt angår gulvkonstruktionen, at gulvkonstruktionen er indrettet i strid med den byggetilladelse, der blev udstedt i 1975. Jeg gør gældende under nærværende ankesag, at det er kravene på tidspunktet for husets ombygning, der er afgørende for, hvorvidt der er tale om en lovlig bygningsindretning eller ej. Huset undergik en total ombygning i 1975 jfr. også byggetilladelsen, bilag ... Da huset således ikke opfylder de bygningstekniske krav til fugtsikring og til opgørelse af gulvkonstruktion, er det min opfattelse, at der skal meddeles dækning i sagen.
>
> Jeg bemærker endvidere, at det forhold, at der er forkert fald på belægningen i gården tillige taler for, at der skal meddeles dækning. Det er min opfattelse, at det fremgår af ankenævnets praksis, at forhold udenfor bygningen kan tillægges betydning for vurderingen af en bygningsskade, såfremt forholdene har betydning for skadernes omfang. Jeg henviser her til den righoldige praksis omkring opfugtning af kældervægge og kældergulve. Jeg henleder endvidere nævnets opmærksomhed på både ingeniør B.F.s bemærkninger i sagen, jfr. bilag ... og også konklusionerne fra murermester H.P., jfr. bilag ...
>
> Jeg gør endvidere gældende under sagen, at der er tale om forhold, der giver nærliggende risiko for skade og konstaterer, at der allerede er konstateret fugtskader.

Endelig gør jeg gældende, at det forhold, at mine klienters naboers ejerskifteforsikring har dækket tilsvarende skader, taler for, at mine klienters konstaterede skader tillige skal dækkes af deres ejerskifteforsikring."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 14/2 2007 tilbudt at dække forholdsvise udgifter til gulv i køkken og bryggers med 26.750 kr. med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. eller i alt 21.750 kr. inkl. moms. For så vidt angår de øvrige forhold har selskabet afvist at yde forsikringsdækning. Det hedder sig i selskabets skrivelse bl.a.:

"***Vedrørende forkert udført afslutning af murværk mod vinduer og døre***
Ifølge vores oplysninger er der ikke ændret i konstruktionen omkring vinduer og døre siden opførelsen i år 1900. Vi mener derfor ikke, at der er grundlag for at fastslå, at der er tale om en fejlkonstruktion ved afslutningen.

Det er herunder vores vurdering, at forholdet ikke adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom forholdet ikke indebærer nærliggende risiko for skade, hvorfor det anmeldte forhold allerede af disse grunde ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition, jf. betingelsernes pkt. 3

Derudover gør vi opmærksom på, at det på side 7 i tilstandsrapporten under pkt. 3.1 er anført, at '*Pudslag er stedvis løst. På gavl og ved hoveddør er enkelte afskalninger*'. Forholdet har fået karakter K2, der beskriver en alvorlig skade.

Vi mener, at dette er en dækkende beskrivelse af de forhold, der kan konstateres, hvorfor vi også af denne grund må afvise at give dækningstilsagn vedrørende facaderne.

Vedrørende manglende fugtsikring mellem fundament og murværk
Det fremgår af advokat B.B.H.s brev af 12. januar 2007, at naboen i dobbelthuset har fået dækket udgifter til fugtsikring af facaden via. deres ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring. Advokat B.B.H. oplyser, at det ikke har været muligt at indhente informationer om grundlaget for Dansk Boligforsikrings dækningstilsagn vedrørende fugtsikring af ydervæggen, men advokat B.B.H. fremfører alligevel Dansk Boligforsikrings dækningstilsagn som et væsentligt argument for, at vi på tilsvarende vis bør dække vores kundes udgifter til etablering af fugtsikring.

Vi skal hertil bemærke, at forsikringsbetingelser kan variere fra selskab til selskab. For god ordens skyld kan vi oplyse, at Dansk Boligforsikrings forsikringsbetingelser ligger frit tilgængelig på www.danskboligforsikring.dk. Ved en granskning af disse kan det konstateres, at Dansk Boligforsikring tilbyder en udvidet dækning, der dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger også selvom disse ikke medfører skade eller risiko for skade. Det er således nærliggende at antage, at Dansk Boligforsikring ved sin afgørelse har lagt til grund, at bygningsreglementet fra 1972 skulle have været overholdt i sin helhed ved renoveringen i 1975, hvorfor man allerede på grundlag af den særlige ulovlighedsdækning har givet dækningstilsagn til fugtsikring af væggen i overensstemmelse med reglementet fra 1972.

I den byggetilladelse, som Ø. kommune udstedte i 1975, fremgår det imidlertid alene, at renoveringen skulle overholde pkt. 7.4 i bygningsreglementet fra 1972. Det fremgår derimod ikke af byggetilladelsen, at bygningsreglementets pkt. 7. 5 om fugtsikring af ydervægge tillige skulle være overholdt. Årsagen hertil må antages at være, at Ø. Kommune har været opmærksom på, at man ved renoveringen havde til hensigt at genanvende de oprindelige

facader, hvorfor disse ikke skulle bringes i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1972.

Uanset ovenstående er det afgørende at notere sig, at den i Tryg tegnede ejerskifteforsikring med Ekstrasikring ikke dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger.

Det fremgår af B.F.s rapport, at fugten i væggen efter hans opfattelse stammer fra opstigende grundfugt. Denne opfattelse kan vi tilslutte os, idet vi mener, at årsagen er at finde i bygningens oprindelige konstruktion, som er udtryk for datidens simple byggeskik.

Bygningen er oprindelig opført i år 1900 efter gængs byggemetode. I år 1900 var det ikke almindeligt at fugtsikre bygninger. Vores taksator har ikke kunnet konstatere mere fugt i denne ejendom end i tilsvarende ejendomme fra år 1900. Eftersom der ikke er mere fugt i denne ejendom end i tilsvarende ejendomme, mener vi ikke, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vedrørende mangelfuld gulvkonstruktion
Som nævnt ovenfor var vores forsikringstager i gang med en renovering af bygningen, da han konstaterede, at der ikke var noget kapillarbrydende lag under køkkengulvet og bryggerset. Ved vores taksators besigtigelse var køkkengulvet hugget op, og det manglende kapillarbrydende lag i bryggerset kunne konstateres fra stuen jf. billeder fra B.F.

Det fremgår af rapporten fra B.F., at der ikke er risiko for skade i resten af bygningen, selvom man har anvendt sand som kapillarbrydende lag i stedet for grus. Årsagen til dette er ifølge B.F., at man har anvendt tilstrækkeligt med sand 30-50 mm som kapillarbrydende lag. I en del af gulvkonstruktionen har bygherren valgt også at isolere, selvom dette ikke var almindeligt i 1975, da renoveringen blev gennemført.

I køkken og bryggers, hvor der ikke er noget kapillarbrydende lag, kan vi ikke udelukke, at der kan være risiko for skade på bygningen, som følge af, at fugt lettere kan trænge op gennem gulvkonstruktionen, end hvis der havde været 15 cm kapillarbrydende lag.

Eftersom vores forsikringstager var i gang med en renovering af ejendommen, da forholdet blev konstateret, mener vi alene at kunne give dækningstilsagn for så vidt angår den merudgift, som vores forsikringstager har haft i forbindelse med etablering af et kapillarbrydende lag i køkkenet.

I bryggerset er vi indstillet på at dække udgifter forbundet med ophugning af gulvet, etablering af et kapillarbrydende lag, samt et nyt betongulv med klinker. Baggrunden for dette tilsagn om dækning er, at vi ikke mener, at der foreligger dokumentation for, at vores forsikringstager havde planlagt en ophugning af dette gulv i forbindelse med sin renovering af ejendommen.

I henhold til B.F.s rapport koster det 1.000 kr. pr. m^2 at hugge gulv i køkken og bryggers op samt etablere en ny gulvkonstruktion. Vores taksator har vurderet, at den nævnte omkostning pr. m^2 fordeler sig med 500 kr. til ophugning og 500 kr. til etablering af gulvkonstruktion.

På baggrund af dette kan vi acceptere at dække køkken på 9 m^2 x 500 kr. samt bryggers på 14 m^2 x 1.000 kr. svarende til i alt 18.500 kr. Derudover kan vi acceptere prisen for de- og

genmontering af skillevæggen på 8.250 kr. Samlet erstatning 26.750 kr. - 5.000 kr. selvrisiko 21.750 kr. inkl. moms."

I skrivelsen af 375 2007 fra klagerens advokat hedder det herefter:

"Jeg har noteret mig, at Tryg Forsikring nu anerkender dækningen af udbedringen af gulvet i køkken og bryggers med etablering af kapillarbrydende lag. Mine klienter vil nu kontakte Tryg Forsikring og igangsætte udbedringsproceduren.

Tilbage står spørgsmålet om pkt. 1 og pkt. 2 i mit brev af 12. januar 2007:

Pkt. 1 afslutning af murværk mod vinduer og døre. Pkt. 2 manglende fugtsikring mellem fundamentet og murværk.

Til brevet fra Tryg Forsikring bemærker jeg, at det til brug for sagens afgørelse skal tages med i betragtning, at ejendommen først i 1975 blev godkendt til beboelse til den ombygning, der fandt sted. At den oprindelige ejendom er opført i 1900, ikke er afgørende. Ejendommen skal således opfylde de bygningsreglementer, der var gældende i 1975. Mine klienters ejendom skal endvidere sammenlignes med andre tilsvarende huse i almindelig god vedligeholdelsesstand fra 1975. Når dette sker, er det min opfattelse, at der er tale om 2 forhold, der er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, jfr. skadebegrebet."

Selskabet har afslutningsvis i skrivelse af 6/6 2007 fastholdt sit standspunkt. Det hedder i skrivelsen bl.a.:

"Det fremgår af brevet fra advokat B.B., at han forsat mener, at det ved sagens afgørelse skal tages i betragtning, at ejendommen først i 1975 blev godkendt til beboelse.

I den forbindelse vil vi endnu engang henvise til den byggetilladelse, som Ø. kommune udstedte i 1975. Af denne byggetilladelse fremgår det alene, at renoveringen i 1975 skulle overholde pkt. 7.4 i bygningsreglementet fra 1972. Det fremgår ikke af byggetilladelsen, at bygningsreglementets pkt. 7.5 om fugtsikring af ydervægge tillige skulle være overholdt. Årsagen hertil må antages at være, at Ø. Kommune har været opmærksom på, at man ved renoveringen havde til hensigt at genanvende de oprindelige facader, hvorfor disse ikke skulle bringes i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1972.

På baggrund af det nævnte er vi ikke enige i, at ejendommen generelt skal sammenlignes med en ejendom fra 1975.

Uanset ovenstående gør vi opmærksom på, at ejerskifteforsikringen er tegnet med ekstrasikring, men at denne IKKE omfatter lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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.
...
4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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.
...
8. Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold
Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3 eller 5, skal anmeldelse straks ske til Tryg.

Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at tilstandsrapporten alene har til formål at beskrive, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Da der ikke er fremkommet yderligere om erstatningsopgørelsen vedrørende gulve i køkken og bryggers, lægger nævnet til grund, at dette forhold er endeligt forligt med selskabets udbetaling af 21.750 kr.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er opført år 1900. Nævnet finder det ikke godtgjort, at ejendommen skal sammenlignes med en ejendom fra et senere tidspunkt. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale udgifterne til etablering af fugtspærre mellem fundament og murværk. Nævnet finder heller ikke, at murværket mod vinduer og døre er udført anderledes end vanligt på opførelsestidspunktet, og nævnet kan således ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende dette forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann