784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.345:

xxxx xxxxx
xxxxxxxx x
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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulvkonstruktion. Endvidere klages der over selskabets afvisning af at dække udskiftning af ulovlige samlinger på rørføring i gulve.

Efter sagens indbringelse for nævnet har parterne opnået enighed om forholdet vedrørende rørføringen. Klagesagen ses herefter alene at omhandle den anmeldte skade på gulvkonstruktionen. Sidstnævnte forhold har selskabet afvist at dække med henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har desuden henvist til, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet er ulovligt.

Det fremgår af sagen, at klageren i oktober 2006 købte den omhandlede ejendom med overtagelsesdag den 1/11 2006. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 25/10 2006. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 15/5 2006, hvoraf det bl.a. fremgår, at ejendommen består af fire bygninger, herunder bl.a. en beboelsesbygning opført i 1920 (bygning A) og en tilbygning opført i 1975 (bygning B). Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

"**Generelle kommentarer til bygningens tilstand:**
Boligen er traditionelt opført. Vedligeholdelsestilstanden er middel. Der er udført gør det selv-arbejde og der er en del der ikke er færdiggjort. Der må påregnes en del istandsættelse før almindelig vedligeholdelse kan påregnes.
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K2	Trægulv er lagt for tæt på yder- og indervægge. Der er ikke mulighed for ekspansion.
...			
		K0	Der er forskellig afstand mellem gulvbrædder i stue og gang.
	6.3 Andet:	K0	Der er ikke monteret fodlister.

...
Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader"

Efter overtagelse af ejendommen anmeldte klageren til selskabet, at ejendommens gulvkonstruktion i dele af stueetagen var forkert opbygget, og at gulvvarmeanlægget derfor ikke fungerede optimalt.

Selskabet lod ejendommen besigtige af tømrermester L.M., som herefter udfærdigede rapport af 9/2 2007. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"Da jeg var der første gang i december var huset uopvarmet. Gulvene stod/rejst sig ca. 10-15 cm.
D. 15/1 var huset opvarmet og gulvene havde lagt sig.
Der var god varme.

Konstruktionen/opbygningen er synlig i gangen hvor der har/er en vandskade.
Gl. betongulv med mosaik stifter, 100 mm sundolitt, W. gulvvarme system 12/17.
Fugtspærre og der efter 21 mm fyr planker.
Gulvvarmeslangerne er lagt i 75 mm fordelingsplader med 30-31 cm i mellem hver. Det følger W. gulvvarmesystems anvisning. Også det med fugtspærren oven på slangerne.

Der er i **TR**. nævnt at gulvet ligger for tæt på vægge det har ikke mulighed for at ekspander **K2**. **Det er gældende for hele ejendommens trægulve**.
Samt det at der er divergerende fuge bredte. (afstand mellem brædder) **K2**.
Der var fugt på bagsiden af fugtspærren i gangen.

Det vil jeg henføre til den rørskade som sener er blevet rep.

De siger at de ikke kan få nok varm på i huset, det kan jeg ikke forholde mig til.
Har forslået at de får justerede deres varmestyring, det har jeg sagt begge gange, det er ikke sket.

Det er muligt at køre vande op i skunken.
Det kræver, at vi nedtager ca. 6 m^2 profilbrædder 5" lud de er helt nye. 2 m^2 gl. malet det er gang og køkken i hoved huset.

Jeg ser ikke gulvene/varmeanlægget som en skade, men som måske ikke den bedste løsning/udførelse.
Det gælder som sagt både udførelse og materialevalg.
Det har ligget der længe og har virket for tidligere familier.
Skal der være noget må det være følgeskader til det andet forsikringsselskab."

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 16/2 2007.

På klagerens foranledning blev ejendommen tillige besigtiget af ingeniørfirmaet N.S. I skrivelse af 20/2 2007 fra ingeniørfirmaet til klageren hedder det bl.a.:

"Undertegnede har den 15. februar 2007 besigtige ovennævnte bolig indvendigt.

Fejl/skader: Ejer havde, efter overtagelse af huset, konstateret at gulve havde hævet sig i arealer i køkken/alrum, i gangen og i værelse mod gaden.
Gulvet i værelset mod vejen var mangelfuldt.

Varmeanlægget kunne ikke opvarme huset.

...

Besigtigelse: ...
Gulvet er ikke længere hævet, men delvist taget op i gangen, ligesom det er gravet bort i baggang/bad.

Den synlige del af gulv og varmeanlæg er ikke korrekt udført. Varmeslanger er nedlagt i ca. 100 mm brede aluminiumsspor, skåret ned i isoleringen.

Isoleringen er udlagt på den tidligere gulvmosaikbelægning (på beton). Isolering og kapillarbrydende lag kunne ikke findes under det ca. 100 mm tykke betongulv.

Gulvet er nyere, men isoleringskravene i Bygningsreglementer 1985 og 1998 er ikke opfyldt.

Konstruktionen er risikabel uden trykfordelende plade eller strøer og uden kendskab til fugtspærre m.v. Når gulvvarme udføres øges damptrykket under den nedlagte dampspærre, som kun er delvist damptæt.

Varmerør med den målte afstand på ca. 32 cm kan ikke opvarme gulvet jævnt og dermed kan rummene ikke opvarmes uden at rørene skal være så varme, at der er risiko for skader og for at fjernvarmen udnyttes alt for dårligt.

...

Konklusion: De nyere konstruktioner bærer præg af 'gør det selv'-arbejder hvor den udførende ikke har haft kendskab til reglementer, normer eller praksis.

Gulvbelægning og varme i gang og køkken/alrum vil aldrig komme til at fungere tilfredsstillende og det anbefales stærkt at renovere hele arealet, da der ellers er stor risiko for at nye skader opstå inden for overskuelig tid."

Umiddelbart herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
Konstruktionen af gulv under trægulv ikke udført korrekt. Der er lagt for lidt isolering, mangler varmefordelingsplader, massivgulv lagt som 'svømmende' gulv, altså uden fastspændelse af brædderne. Alle disse ting kombineret gør at gulvvarmen ikke fungerer optimalt. Dansk Boligf. nævner i afgørelsen en K0 og en K2 i henhold til tilstandsrapporten, men disse har intet at gøre med gulvkonstruktionen. De handler om ekspandering og ikke gulvets funktion/opbygning. Flere uafhængige tømrer, bygningssagkyndig har givet mig medhold i ovennævnte.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
Et gulvvarmesystem som lever op til kravene og derved også fungerer optimalt. Gulvet behøver ikke at være massivt igen, laminat/P. kan godt accepteres. Ønsker bare et gulv som 'fungerer'."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 21/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
For en god ordens skyld skal det bemærkes, at klagen på nuværende tidspunkt alene vedrører et anmeldt forhold omkring opbygningen af trægulvene i dele af stueetagen i ejendommen.

Tømrermester L.M. har på baggrund af sine to besigtigelser af det anmeldte forhold i henholdsvis december 2006 og 15. januar 2007 beskrevet, at trægulvene ved den første besigtigelse havde rejst sig 10-15 cm. Han har vurderet, at årsagen hertil var, at der ikke var varme på gulvvarmesystemet. Ved den efterfølgende besigtigelse den 15. januar 2007, havde gulvene lagt sig igen, og huset var opvarmet. Ved denne lejlighed besigtigede han opbygningen af gulvkonstruktionen igennem en opbrudt del af gulvet som beskrevet ...

L.M. undersøgte efterfølgende hvorledes opbygningen af det underliggende gulvvarmesystem skulle være opbygget. Vedlagt som en del af bilag ... er de anvisninger, som producenten af gulvvarmesystemet har udgivet. L.M. har sammenholdt denne anvisning med sine observationer og vurderede, at opbygningen af gulvvarmesystemet under trægulvene fulgte producentens anvisninger.

L.M. vurderede endvidere, at anmærkningerne i tilstandsrapportens pkt. 6, herunder pkt. 6.1 var dækkende for selve gulvbræddernes tilstand. Han bemærkede endvidere, at en medvirkende årsag til at gulvene havde rejst sig, var omtalt i en af noterne til pkt. 6.

På denne baggrund er det selskabets opfattelse, at det anmeldte ikke er en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er selskabets opfattelse, at gulvbræddernes tilstand og oplægning, er beskrevet på en dækkende og tilstrækkelig måde i tilstandsrapporten.
...
For så vidt angår opbygningen af den underliggende gulvvarmekonstruktion, kunne der ikke ved besigtigelsen konstateres egentlige skader på konstruktionen, ligesom opbygningen af konstruktionen er blevet vurderet til at være overensstemmende med producentens anvisninger. For så vidt angår bemærkningerne i rapporten fra Ingeniørfirmaet N. S. om lovligheden af gulvvarmesystemet i forhold til Bygningsreglementerne af 1985 og 1998, er det ikke selskabets opfattelse, at bedømmelse af lovligheden i forsikringsbetingelsernes forstand skal ske i forhold til disse, da gulvvarmeanlægget, som konstateret af selskabets taksator på i hvert fald et sted i ejendommen, er placeret ovenpå et ældre gulv af mosaik. Dette indikerer efter selskabets opfattelse, at konstruktionen af gulvkonstruktionen ikke er blevet så grundlæggende ændret i forbindelse med etableringen af gulvvarmeanlægget, at kravene i de nævnte bygningsreglementer, skulle have været opfyldt.

Efter selskabets opfattelse er der derfor ikke tale om et ulovligt forhold i forsikringsbetingelsernes forstand. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1.
...
Såfremt Dansk Boligforsikring A/S måtte blive pålagt at skulle anerkende, at det påklagede forhold stred imod bygningslovgivningen på udførelsestidspunktet, skal der søges om dispensation hos de relevante offentlige myndigheder, inden en endelig erstatningspligt indtræder.

Afslutningsvis skal selskabet henlede opmærksomheden på de generelle bemærkninger om ejendommens tilstand, som den bygningssagkyndige har anført på s. 5 i tilstandsrapporten, og som må tillægges større betydning i denne konkrete sag end sædvanligt, i det sælgeroplysningerne ikke har været udfyldt. Sælgeren af ejendommen var et realkreditinstitut, som hjemtog ejendommen på en tvangsauktion."

Hertil har klageren i skrivelse af 29/4 2007 til nævnet bemærket:

"Jeg har gennemlæst de fremsendte papirer ... Jeg mener stadig gulvet ikke følger den anviste opbygning, som S. anbefaler. Der mangler 'variantplader', dampspærren ligger stadig ukorrekt og der er ingen fiberdug.

L.M. skriver at det er gældende for hele husets trægulve, at gulvet ikke har mulighed for at ekspandere. Dette er ikke korrekt.

Til sidst mener jeg også, at de steder hvor gulvet er lagt for tæt på ydermur, ikke kan sættes i forbindelse med gulvvarmesystemets opbyggelse."

Supplerende har klageren efterfølgende i skrivelse af 15/5 2007 til nævnet anført:

"I forbindelse med renovering af hus, har vi brækket yderligere gulv op, for at se hvor omfattende skaderne er. Gulvene er lagt på meget forskellig vis. I har allerede oplysninger om nogle af gulvene, de nye oplysninger er om gulvene i stuerne.

Øverst ligger massivt gulv, dernæst dampspærre, ca. 2 cm flamingo. Derunder kommer så det støbte beton med gulvvarme slanger i. Rækkefølgen er her dybt underlig, og det er umuligt at få varme op gennem gulvet, eftersom isoleringen ligger øverst. Samtidig er det nemt at se, at der ikke findes nogen form for isolering i det støbte gulv.

Jeg vil gøre opmærksom på, vi er ved at totalrenovere badeværelse i øjeblikket. Dvs. at evt. nye varmeslanger ville skulle gennem badeværelset, da det er der varmeforsyningen sidder. Dette er den eneste funktionsdygtige og lovlige løsning i.fl murermester og varmemester."

Herefter har selskabet i skrivelse af 30/5 2007 til nævnet anført:

"Jeg har nu foreholdt indholdet af oplysningerne i klagerens breve for den besigtigelseskonsulent, Tømrermester L.M., som tidligere besigtigede de anmeldte forhold i ejendommen. ...

Det er min opfattelse, at de nye oplysninger ikke underbygger, at konstruktionen af gulvvarmesystemet de omtalte steder i ejendommen, er ulovlig i forsikringsbetingelsernes forstand. Den grundlæggende konstruktion af gulvopbygningen er efter besigtigelseskonsulentens vurdering ikke den mest hensigtsmæssige, men den har fungeret for den tidligere ejer af ejendommen. Det er meget muligt, at konstruktionen ikke til fulde lever op til en producents anvisninger, men dette gør ikke forholdet ulovligt i forsikringsbetingelsernes forstand.

I det omfang klageren kan sandsynliggøre, at gulvkonstruktionen skulle have levet op til de gældende bygningsforskrifter, som var gældende på ombygningstidspunktet, og at der ikke kan opnås dispensation for eventuelle uoverholdte krav i bygningslovgivningen på ombygningstidspunktet, vil selskabet naturligvis revurdere det påklagede forhold."

I klagerens skrivelse af 4/6 2007 til nævnet hedder det:

"Mht. Dansk boligforsikrings udsagn om, tidligere boligejere har kunnet fungere med løsningen af gulv. Dette er ikke tilfældet, da jeg har fået oplyst varmeudgifter over de sidste 3 år af Å. varmeværk. Det beløb ligger væsentlig over normalen, for en lignende husstand i byen. Varmeforsyningen i Å. på er meget billig og varmeregningen i huset ligger omkring 40 % højere end normal. Huset er hulmursisoleret og i øvrigt isoleret efter forskrifter overalt med undtagelse af gulv.

Gulvet har siden sidste kontakt løftet sig igen. Ad uofficielle veje er det blevet mig oplyst af håndværkere i byen, at gulvet er lavet i 1998. Dette fremgår også af varmeinstallationerne. Ud fra dette årstal og producentens anvisninger kan jeg igen henlede på, at det udeladte materiale i gulvkonstruktionen ikke opfylder de daværende krav. De netop udeladte fordelingsplader er netop årsagen til, at varmen ikke fordeles, og på den måde ikke kan opvarme huset. Yderligere skal siges at temperaturen i varmeslangerne skal op på et niveau, hvor gulvet tager skade, og på trods af ualmindelige høje gennemløbstemperaturer, opvarmes huset stadig ikke.

I forsikrings øjemed er betingelserne i punkt 3.1 og 15.1 helt klart tilstede. Endda næsten alle punkter. Ydermere nævnes i betingelserne, skader, som forringer husets værdi betydeligt: husets varmesystem må siges at være vigtigt og betydningsfuld."

Selskabet har herefter på ny ladet sin konsulent besigtige ejendommen. Der er på baggrund heraf udfærdiget rapport, hvoraf følgende fremgår:

"Genbesigtigelse foretaget 21/6 klokken 11.30 af stuegulvet.

Ved besigtigelsen ses stuegulv delvist optaget i overgangen mellem stuen og gangen.

Opbygningen af gulvkonstruktionen ses at være beton med indstøbte gulvvarmeslanger, herefter 20 mm flamingo udlagt som trykfordelingslag en 0,15 mm plastikfolie (fugtspærre) og herefter husmandsplankegulv som ligger flydende.

Der er ingen luft ved samlinger af gulvbrædder ved fer og not og gulvet fortsat i spænd mellem vægge. Gulvet har et sted rejst sig mere end 20 mm i en bue. Buen opstår fordi gulvet ikke har mulighed for at udvide sig sidelæns. Normalen er her 12 mm luft mellem vægge og brædder. Se evt. billede af gulv ved dørhul, hvor buen tydeligt ses samt den manglende afstand imellem brædder og lysningen. Se pkt. 6.1 i TR. Gulvene er ved besigtigelsen ikke dækket af, og bærer præg af renoveringen i huset.

Selve opbygningen af gulvet er måske ikke den mest optimale, men jeg støder ofte på samme opbygning, hvor der er udlagt dampspærre lige under brædderne. Jeg kan ikke umiddelbart konstatere fugt mellem brædder og plastfolie.

Jeg forstod i øvrigt på FT at der havde været defekter på termostater til fordelingen af gulvvarmen, og at disse nu er blevet skiftet."

På baggrund af det i rapporten anførte har selskabet ved skrivelse af 31/7 2007 til nævnet fastholdt sit afslag på forsikringsdækning.

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 10/8 2007 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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 ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

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

...

15. 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.

15.2.

Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsduelighed."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der til afgørelse af den omhandlede tvist kræves en nærmere bevisførelse af byggeteknisk karakter. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, må nævnet i medfør af vedtægternes § 4, stk. 1, derfor afstå fra at viderebehandle sagen. Det bemærkes i øvrigt, at en henførelse til dækningstilsagnet vedrørende ulovlighedsdækning kræver, at det godtgøres, at forholdet er ulovligt, og at dispensation er nægtet.

Med den tilføjelse

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen