790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.813:

xxx xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på et gulv. Efter sagens indbringelse for nævnet har klageren solgt huset, og de nye ejeres advokat har oplyst, at de er indtrådt i sagen i stedet for forsikringstageren.

Klageren har i sin klage til nævnet oplyst, at der på det klinkebeklædte stuegulv i hendes hus er et ca. 2,5 kvadratmeter stort fugtigt område, og at der på et område mellem to klinker af ca. 2 kvadratcentimeters størrelse står blankt vand. Klageren har oplyst, at huset er opført i 1852, men at selve gulvet er nylagt i 1972. Klageren kræver, at der lægges et nyt terrændæk, idet det nuværende ikke opfylder kravene i henhold til byggningsreglementet fra 1972.

Selskabet har hertil i skrivelse af 12/6 2007 anført:

> "Klager overtog den forsikrede ejendom den 1. april 2006. …
>
> Klager tegnede efterfølgende en ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. …
>
> Det fremgår af udskrift fra bygnings- og boligregistret at den forsikrede ejendom blev opført i 1852 og væsentligt ombygget i 1950. …
>
> Den 11. september 2006 anmeldte klageren til selskabet, at klageren havde opdaget en fugtplamage på 2,5 m² på et stengulv i en stue i ejendommen. …

Den 30. november 2006 blev det anmeldte forhold besigtiget af en [af] selskabets besigtigelseskonsulenter. …
…
2 Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække det anmeldte og påklagede forhold, idet det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade, og at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er tale om et ulovligt forhold i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ved selskabets vurdering er der blevet vægt på, at ejendommens grundlæggende konstruktioner er de oprindelige fra opførelsestidspunktet i 1852, og at det ikke er usædvanligt, at der forekommer opstigende grundfugt i konstruktioner, som blev opført på dette tidspunkt, idet konstruktionerne ikke blev udført med effektive fugtspærrende foranstaltninger set i nutidigt perspektiv. Besigtigelseskonsulenten kunne på besigtigelsestidspunktet ikke måle forhøjede fugtindhold i klinker og fuger, men kunne mærke, at muldlaget under det kapillardrænende lag var fugtigt. Besigtigelseskonsulenten vurderede endvidere, at den mest sandsynlige årsag til opfugtningerne i muldlaget, var opstigende grundfugt, og besigtigelseskonsulenten har i sin generelle beskrivelse af ejendommen beskrevet, at grunden var fugtig.

På baggrund af besigtigelseskonsulentens observationer fra besigtigelsen er det selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke afviger så nævneværdigt fra tilsvarende forhold i lignende intakte bygninger fra 1852 i almindelig god vedligeholdelsesstand, at det nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt.

Det er derfor selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i lyset af forsikringsbetingelsernes punkt 3:
…
Det er endvidere selskabets opfattelse, at klageren ikke har sandsynliggjort, at opbygningen af gulvkonstruktion er ulovlig i lyset af forsikringsbetingelsernes punkt 15.1:
…
Selskabets besigtigelseskonsulent konstaterede ved sin besigtigelse, at gulvopbygningen var lavet om på et tidspunkt efter ejendommens opførelse, sandsynligvis i starten af 1970'erne. Selskabet bestrider derfor ikke, at gulvkonstruktionen i stuen er af nyere dato, men alene at opbygningen skulle være sket i overensstemmelse med det bygningsreglement, som måtte have været gældende på dette tidspunkt. Det er i øvrigt selskabets opfattelse, at ombygningen af gulvkonstruktionen ikke har ændret anvendelsen af stuen så væsentligt, at kravene i et bygningsreglement til opbygningen af gulvkonstruktionen skulle have været opfyldt ud fra et væsentlighedskriterium, som har været anvendt ved fortolkningen af byggelovgivningens anvendelsesområde ved renoveringer/ombygninger af eksisterende bygninger.

Selskabet har i øvrigt bemærket sig, at sælgeren af ejendommen i tilstandsrapportens punkt om *sælgers oplysninger om ejendommen* loyalt beskrev i afsnit 0.7, at grunden havde været oversvømmet ved pludselige vejrskift.

3 Konklusion
Det er selskabets opfattelse, at klagen bør afvises, idet der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og i det klageren ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold er ulovligt i forsikringsbetingelsernes forstand."

I selskabets besigtigelsesrapport af 4/12 2006 hedder det:

"**Bygningsbeskrivelse**

Ældre nedlagt landbrugsejendom opført i 1½ plan i 1852 i tidstypiske materialer og konstruktioner.

Sokkel er udført i kampesten/støbt beton og gulve er som klinkebelagte støbte terrændæk.

Huset fremstår både ud- og indvendigt i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Anmeldte forhold

1. Fugt i stuegulv (bygn. A),

Besigtigelsen

Kort efter overtagelsen konstateres der vand på stuegulv, hvilket anmeldes.

Ved besigtigelsen ses der at være banket hul i stuegulv i husets sydøstlige hjørne, hvor der er konstateret fugt i gulvkonstruktionen. Der ses på et areal af ca. 2-3 kvm. klinkegulv kalkaftegninger efter fugt, fuger ses mørke. Der kan ikke måles forhøjet fugt i gulvklinker eller fuger.

Gulvkonstruktionen kan ses opbygget som følger:

• Øverst gulvklinker
• Derunder ca. 9 cm. lecabeton
• Pvc fugtspærre
• Nederst 4-5 cm. grus som kapillardrænende lag

Der kan måles forhøjet fugt i lecabeton, ligesom at muldlaget under det kapillardrænende gruslag kan konstateres opfugtet.

Der ses ingen tegn på opfugtning i ydervægge.

Gulvkonstruktionen er ifølge forsikringstager etableret før sælgers ejertid, formentligt ca. 1972-73. Den oprindelige gulvkonstruktion kendes ikke, men har antageligt bestået træ på strøer eller bjælker, som det var almindeligt for disse ældre ejendomme.

Udvendigt ses terræn ved hushjørnet mod sydøst at ligge over gulvniveau i stuen. Der ses ingen tegn på revner i sokkel, som i denne del af bygningen ses udført i støbt beton, ligesom at der ikke er tegn på hverken ud- eller indvendig rørføringer ved eller under huset, som kunne tænkes at forårsage fugt i gulvkonstruktionen.

Grunden (haven) generelt er meget fugtig.

Bygningsreglement af 1972, som var gældende på udførelsestidspunktet af gulvkonstruktionen, ses bl.a. at opstille følgende krav til terrændæk, jf. kap. 7.4:

'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 kapillardrænende lag af uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkelig selvdrænende, og hvor gulvover-fladen samtidig ligger mindre end 30 cm, over terræn, skal der udføres omfangsdræn.

Stk. 4. Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedfra kommende fugt, f.eks. ved udlægning af en 0, i 5 mm. polyethylenfolie eller lign.'

Konklusion
På baggrund af besigtigelsen vurderes, at hovedårsagen til den konstaterede fugt i stuegulvet skyldes opstigende eller indtrængende grundfugt.

Det kan derudover ikke udelukkes, at det tyndt udførte kapillardrænende lag, udlagt direkte på muld, formentlig har en medvirkende årsag til opfugtningen.

Laget dræner formentlig ikke i tilstrækkelig grad i forhold til den høje grundfugt på begrænsede område af gulvet, hvor der er banket hul.

Tykkelsen af gulvkonstruktionens kapillarlag, hvor der er banket hul, ses ikke at opfylde gældende bygningsreglement på udførelsestidspunktet. Idet der på udførelsestidspunktet har været tale om en renovering af en eksisterende gulvkonstruktion, som ikke har medført en egentlig påkrævet formel ansøgning om byggetilladelse, ses en opfyldelse af krav opstillet i Bygningsreglement af 1972 dermed ikke påkrævet."

I skrivelse af 10/5 2007 til klageren anfører selskabet bl.a.:

Efter en gennemgang af sagen er det fortsat selskabets opfattelse, at forholdet ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand som anført i selskabets tidligere afgørelse..

Opstigende grundfugt i ejendomme af denne alder, er som anført i selskabets tidligere afgørelse, ikke usædvanligt og afviger ikke fra andre ejendomme af samme alder og stand, hvorfor forholdet ikke opfylder skadesbegrebet som det fremgår af ejerskifteforsikringens betingelser under punkt 3.

Det er endvidere min opfattelse, at De i forbindelse med købet har fået flere oplysninger om, at der er tale om en ejendom med fugtproblemer. Se hertil selskabets afgørelse af 7. december 2007. Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 4, 1. pind.

Ovenstående skal desuden ses i sammenhæng med, at dette efterår og vinter har været særligt præget af store mængder nedbør hvilket generelt har medført øgede mængder af opstigende grundfugt og dermed øgede fugtproblemer.

I forbindelse med vurderingen af om der på en ejendom er udført ulovlige bygningsindretninger jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15.1, er det af afgørende betydning, om der er foretaget ændringer på ejendommen der er så væsentlige at de kræver en godkendelse fra kommunen. Arbejder der alene tilsigter at renovere en bygningsdel kræver ikke byggetilladelse, og der stilles ikke krav om overholdelse af gældende bygningsreglementer.

Det at man vælger, at renovere et gammelt opstrøet trægulv ved, at ændre gulvkonstruktionen til en terrændækskonstruktion, medfører ikke krav om at gældende bygningsreglementer overholdes. Dette vil også ofte kunne medføre problemer da ejendommen er udført med

et kampestensfundament. Fundamentet kan derfor ikke forventes, at være mere end 20 - 40 cm under terræn. Det vil med en sådan konstruktion kunne medføre skader på huset, at udgrave dybere end fundaments underkanten, Medmindre der tillige udføres en understøbning af fundamenterne må terrændækket således holde sig indenfor det eksisterende fundament.

Da der ses, at være indlagt en fugtspærre i konstruktionen, er det ikke sandsynligt at fugtproblemerne skyldes terrændækket. Fugten stammer med stor sandsynlighed fra ejendommens fundamenter. Kampestensfundamenter er typisk ikke fugtisolerede og i perioder med et stort fugt indhold i den omgivende jord, vil der typisk kunne forekomme en til tider kraftig fugtopstigning til husets ydervægge og støbte gulve.

Det fremgår af policens forside, at skader på og hidrørende fra ejendommens syldstens-/kampestensfundament er undtaget fra forsikringens dækning. Det er min opfattelse, at det anmeldte forhold skal henføres til ejendommens oprindelige konstruktion (fundamenter).

På baggrund af ovenstående samt i øvrigt de anmærkninger som fremgår af tilstandsrapporten, fastholder Dansk Boligforsikring A/S, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

Af policen fremgår:

"Særlig undtagelse:
Da ejendommen er opført på syldsten-/kampestensfundament, er skader på og hidrørende fra ejendommens fundament undtaget fra ejerskifteforsikringen."

I forsikringsbetingelserne hedder det 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.
…
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."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at det fugtige område på stuegulvet kan betegnes som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i medfør af ejerskifteforsikringen. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på, at huset efter det oplyste er opført i 1852 med syldstensfundament.

Nævnet må på det foreliggende grundlag lægge til grund, at ændringen af gulvet i 1972 var af en sådan beskaffenhed, at kravene i medfør af bygningsreglementet af 1972 ikke gjaldt for ændringen. Da det herefter ikke er godtgjort, at gulvkonstruktionen er ulovlig, kan nævnet ikke pålægge selskabet at ændre gulvkonstruktionen i medfør af forsikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen