791/08

Den 17. marts 2008 blev i sag nr. 71.908:

xxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 ulovlighedsdækning i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader på den forsikrede ejendom, som han mener er ulovlige eller berettiger til erstatning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1960, og at klageren overtog ejendommen den 1/4 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret 23/3 2005.

Det fremgår videre af sagen, at den tidligere ejer i 2003 opførte et badeværelse i et tidligere almindeligt værelse.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	9.0 Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Mindre revne i terrazzogulv ved håndvask/gulvafløb.
	9.4 Gulvafløb	K3	Interimistisk gulvafløb i kælderbruseniche med rist i karm over hul i afløb fra håndvask.

Note: Gulvafløb under vaskemaskine er ikke efterset."

Ad fald på gulvet i badeværelset

Ved skrivelse af 7/12 2005 til klageren bekræftede selskabet klagerens telefoniske anmeldelse af et forkert fald på badeværelsesgulvet. Selskabet udbad sig nærmere oplysninger om den anmeldte skade. Ved skrivelse af 29/3 2006 besvarede klageren henvendelsen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Vi flyttede ind i huset d. 4. december 2005, og blev opmærksomme på at noget var galt allerede ved det første brusebad. Vandet løb fra brusenichen og ud midt på badeværelsesgulvet, hvorfra en del af det løber videre henover gulvet og ned i et gulvafløb placeret under den ene håndvask. Der står en del vand tilbage midt på gulvet efter badet. Vi anmeldte herefter skaden til jer.

I boligens papirer, som vi havde modtaget efter overtagelsen af huset, var blandt andet de fotos der er vedlagt som bilag ... På billedernes fotoomslag har sælger anført at badeværelset er fra 2003, hvilket stemmer med den alder vi fik oplyst inden købet.

Badeværelset er helt nyetableret i et tidligere værelse med træbjælkelag over en uopvarmet kælder. Træbjælkelaget er fjernet og der er etableret *en helt ny gulvkonstruktion* bestående af et støbt betongulv med gulvvarme direkte ovenpå de gamle brædder og puds. For opbygning af gulvet henvises i øvrigt til bilag ... Vi mener derfor at man med god ret kunne forvente at badeværelset overholdt de regler der var gældende ved etableringen. Dette underbygges dels af bilagene ..., samt af Statens Byggeforskningsinstitut, hvorfra følgende formulering stammer: '*Bygningsreglementerne og dermed kravene til vådrum gælder både ved nybyggeri og ved væsentlige ombygninger Ved mindre ændringer, fx udskiftning af fliser i et eksisterende baderum, er det ikke nødvendigt at overholde de nugældende krav*'. Som det fremgår er et eksempel på en mindre væsentlig ombygning i et vådrum at skifte fliser bilag ... viser med al ønskelig tydelighed, at der i denne sammenhæng er tale om en helt gennemgribende og væsentlig ombygning.

På tidspunktet for opførelsen af badeværelset skulle følgende regler derfor overholdes:

- Bygningsreglement for Småhuse 1998, i kraft 1998
- Tillæg 1-3 til Bygningsreglement for Småhuse 1998, tillæg 3 i kraft 2002
- SBI-anvisning 189 for Småhuse, 2. udgave, i kraft 1999
- Tillæg 1 til SBI-anvisning for Småhuse, i kraft 2002
- SBI-anvisning 200 for Vådrum, i kraft 2001

Bilagene ... viser i uddrag de væsentligste bestemmelser i ovennævnte regelsæt.
...
Ad 1: Forkert fald på gulvet
Gulvet falder væk fra bruseniche, og efterlader en pøl af vand midt på gulvet inden overskydende vand løber videre til et gulvafløb under den ene håndvask. Det er en væsentlig gene ved færdsel på gulvet og kræver omfattende svabning af gulv efter badet ligesom renholdelse er mere omfattende."

Selskabet lod forholdet besigtige ved bygningskonsulent J.F., der i skrivelse af 3/7 2006 til klageren bl.a. anførte følgende:

"Indledningsvis vil jeg gennemgå forhold som blev konstateret ved besigtigelsen. Der kunne ikke konstateres nogen utætheder i gulvkonstruktion, eller tegn på utætheder ved besigtigelse i det underliggende fyrrum.
Der kunne konstateres svindrevner i terrazzo gulv. (bag toilet- på tværs i rummet fra dør til gulvafløb under håndvaske - 2 mindre revner til venstre for bruseplads).
Terrazzogulv har fald mod gulvafløb i vådzonen (bruseplads).
Ved brug af bruser kunne konstateres at en mindre del vand løber mod gulvafløb under fast bord. Her kunne ligeledes konstateres en lunke, således at der dannes en mindre sø foran bord. Afløb fra håndvaske har bagfald.

I nedenstående gennemgang af de enkelte punkter er følgende lagt til grund. Bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 4.6.1 og 4.6.2. som stiller nogle funktionskrav til rummet, som skal være opfyldte. SBI-anvisninger er ikke lovkrav. SBI-anvisninger beskriver hvorledes forskellige konstruktioner KAN udføres.

Dit pkt. 1: Forkert fald på gulvet.
Det er som nævnt konstateret at der er fald på gulvet i den vandbelastede del af rummet (bruseplads). Kravet i henhold til småhusreglementets pkt. 4.6.1, stk. c er således opfyldt."

Klageren, der var utilfreds med selskabets svar, anførte i skrivelse af 28/7 2006 til kommunen bl.a.:

"Vedlagt er 2 fotobilag H1 og H2, der med rødt kridt optegnet på gulvet 5 minutter efter afsluttet bad, viser omridset af vandpølen på gulvet. Til orientering kan det oplyses at bruseforhænget er af størrelsen 85x85 cm, hvilket betyder at den vandbelastede del af gulvet er 135x135 cm jf. SBI-anvisning 200.
Spørgsmål 1:
Hvorledes kan Deres konsulent da anføre, at faldet på den vandbelastede del af gulvet har korrekt fald og dermed overholder BR-S98 afsnit 4.6. 1.pkt. C, når vandet så oplagt løber midt ud på gulvet?"

Klageren fremsendte videre udtalelse fra bygningsinspektør V.J. fra S. kommune, der er påført klagerens skrivelse til kommunen af 3/8 2006. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"I forbindelse med etablering af et ekstra badeværelse i vores hus vil jeg gerne bede jer om en udtalelse om projektet i forhold til byggelovgivningen.

Projektet omfatter - helt kort - indretning af et nyt badeværelse i et eksisterende børneværelse. Børneværelset er oprindeligt opvarmet med en radiator og med et sædvanligt træbjælkelag ned mod den uopvarmede kælder. Træbjælkelaget. fjernes og der udstøbes helt ny etageadskillelse af beton, ligesom radiatoren nedlægges og der etableres ny opvarmning med gulvvarmeslanger i betongulvet. Badeværelset udføres med en bruseniche, toilet og dobbelt håndvask.

Huset er fra 1960.

Jeg har følgende spørgsmål:

1 Skal badeværelset etableres efter den gældende lovgivning, eller må det udføres efter den lovgivning der var gældende i 1960?

Skal udføres efter BR-S98-bestemmelserne.

2 Skal SBI-anvisning 200 "Vådrum" overholdes?
Ja - eller skal det dokumenteret at valgte konstruktioner er 'gode'."

Selskabet besvarede klagerens henvendelse ved skrivelse af 16/11 2006. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Ad spørgsmål 1:
W.J. har påført jeres skrivelse af 3. august 2006, at badeværelset skal etableres i henhold til reglerne i BR-98.

Af BR-98 punkt 4,6.1 litra c, at gulvet skal have fald mod gulvafløb i den vandbelastede del. ...

Dette krav er som anført i vores skrivelse af 3. juli 2006 opfyldt.

Områder udenfor brusepladsen kan udføres med vandret gulv.

For at undgå risiko for bagfald og lunker, da må et lille fald mod afløb være at foretrække. Men det bemærkes, at der ikke er krav herom.

Såfremt en del af gulvet udføres vandret, skal vand fra badning hindres i at løbe over løbe ud over denne del af rummet. Det kan eksempelvis ske at brusepladsen forsynes med en opkant.

Der er i jeres badeværelse ikke etableret en sådan opkant, men det er vores opfattelse, at gulvafløb nr. 2, der er placeret således, at det tager en del af det vand, der vil løbe ud over den ikke vandbelastede del af gulvet, vil kunne erstatte den ulempe den manglende kant forårsager.

Til støtte for vores afgørelse vedlægges kopi af ankenævnskendelse nr. 67.896 vedrørende bagfald i et poolrum. Nævnet fandt ikke, at der forelå en dækningsberettigende skade."

Parterne har yderligere ytret sig om forholdet.

Ad gulvafløb i bruseniche placeret for højt i forhold til gulv ved dør

Klageren har i skrivelse af 29/3 2006 redegjort for forholdet som følger:

"Ad 2: Gulvafløb i bruseniche placeret for højt i fht. gulv ved dør
Der er ikke den foreskrevne højdeforskel mellem gulvafløb og gulv ved dør, som fremgår af bl.a. bilag ... Højdeforskellen er cirka 10 mm. Desuden er gulvafløbet placeret for tæt på væggen (med de indstøbte bjælkeender) i forhold til de krav der fremgår af bilag ..."

Bygningskonsulenten afviste forholdet som dækningsberettiget ved skrivelse af 3/7 2006 med følgende begrundelse:

"Pkt. 2: Gulvafløb i bruseniche placeret for højt i fht. gulv ved dør.
Som nævnt er SBI-anvisninger ikke lovkrav. Småhusreglementets krav er opfyldt, og der kunne ikke konstateres nogen skade eller nærliggende risiko for skade som følge af dette forhold."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor har klageren i skrivelse af 1/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

"• Nykredit afviser påstanden under henvisning til at SBI-200 ikke udgør et lovgrundlag
• Idet vi mener at det påhviler Nykredit at dokumentere det forsvarlige i løsningen når den fraviger al anerkendt faglitteratur som eksempelvis SBI-200, og fordi Bygningsmyndigheden jf. vores brev af 8. august 2006 har slået fast at SBI-200 skal følges, fastholder vi vores påstand om at gulvafløbet er afsat for højt, og dermed også er med til at øge problematikken omkring ad. 1 [forkert fald på gulvet]."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit standpunkt. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 2/7 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager gør i klagen gældende, at brusenichens afløb er placeret for højt og medvirker til den ovennævnte problematik. De fotos vores konsulent har taget viser ikke umiddelbart unormale forhold.

Vi kan ikke umiddelbart konstatere, at der er tale om et problem her. Vi har tidligere henvist til, at bygningsreglementets krav er opfyldt og at der ikke er tegn på skader eller nærliggende risiko for skader.

Kommentar
Forsikringstager henviser til SBI-anvisning 200 vedr. vådrum. Denne anvisning er som ordet hentyder en anvisning, og selv om denne i det praktiske liv følges, er ulovlighedsdækningen begrænset til at gælde forhold, der på opførelsestidspunktet stred mod byggeloven eller dertil hørende offentlige forskrifter, som f.eks. bygningsreglementet, jf. pkt. 15a, side 5. Anvisningen opstiller ikke forskrifter men anbefalinger der kan følges, men det er ikke forkert at udføre løsninger på anden måde, hvis bygningsreglementets krav opfyldes stadigvæk.

Bygningsreglementet fra 1998 stiller krav om vandtætte gulvbelægninger, men ikke krav derudover til placering af afløbet.

Der er efter vores opfattelse ikke sandsynliggjort et ulovligt forhold eller en skade."

Ad tre revner i gulvet - tilstandsrapporten omtaler kun én, der herudover er betegnet som K1

Klageren har i skrivelse af 29/3 2006 til selskabet redegjort for forholdet som følger:

"Ad 3: 3 revner i gulvet - TR omtaler kun 1
I forbindelse med nærværende skade har vi foretaget en nærmere gennemgang af gulvet, og må konstatere at der ikke blot er 1 revne, men derimod 3 revner, hvoraf 2 går helt på tværs af gulvet i området ved døren, mens den 3. er placeret diagonalt bag toilettet."

Bygningskonsulenten anerkendte i skrivelse af 3/7 2006 forholdet som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Pkt. 3 + 4: 3 revner i gulvet - TR omtaler kun 1.
> De 3-4 revner kunne konstateres ved besigtigelsen. Der er tale om svindrevner som opstår på grund af klima/temperatursvingninger. Der kan godt være opstået nye svindrevner efter overtagelsen. Den omtalte revne i TR er benævnt K1, hvilket også er korrekt, såfremt den ligger uden for den vandbelastede del. Disse punkter behandles yderligere sidst i brevet.
> ...
> De … nævnte skader er dækket over ejerskifteforsikringen og skal udbedres på følgende måde:
> Terrazzogulv: Revner ophugges repareres og hele gulvet afslibes (Såfremt det ønskes kan jeg henvise til reparatør)."

Klageren har i skrivelse af 1/6 2007 til nævnet anført følgende:

> "Ad 3: *3 revner i gulvet - TR (tilstandsrapport) omtaler kun 1*
> - Nykredit har jf. brev af 3. juli 2006 givet tilsagn om at udbedre revnerne for at sikre mod at vand trænger ned i gulvkonstruktionen.
> - Vi er enige i at revner skal udbedres, om end vi ikke anerkender forslag til udbedring (idet vi af flere årsager kræver hele gulvet ophugget). Det kan tilføjes at en ophugning af slidlaget alene (terrazzo) ikke er en mulighed i praksis, idet gulvvarmeslanger er placeret i støbeskellet mellem slidlaget og den bærende beton.
>
> Ad 4: *TR betegner revne som K1 (kosmetisk)*
> - Jf. ad. 3, skal revnerne udbedres idet der ikke kun er tale om kosmetiske revner."

Hertil har selskabet i skrivelse af 2/7 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "<u>3 revner i gulvet - tilstandsrapporten omtaler kun 1</u>
> Forholdet har vi anerkendt ved brev af 3. juli 2003, således at revner repareres i terrazzogulvet, uanset tilstandsrapportens angivelse af samme."

Ad betongulvet er ikke armeret korrekt

Klageren har i skrivelse af 29/3 2006 redegjort for forholdet som følger:

> "<u>Ad 5: Betongulvet er ikke armeret korrekt</u>
> Terrazzolaget er ikke adskilt fra den bærende beton og er ikke udført med revnearmering som angivet i bilag ... Dette kan sandsynligvis forklare de 3 revner i gulvet."

Bygningskonsulenten anførte i sin skrivelse af 3/7 2006 til klageren, at det anmeldte forhold ikke kunne konstateres, idet der ikke var tegn på skader.

Klageren har i skrivelse af 1/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Ad. 5: *Betongulvet er ikke armeret korrekt*

- Nykredit mener ikke at kunne konstatere hvorvidt der er armering i slidlaget eller ej, ligesom de ikke mener at kunne konstatere nogen skade som følge af evt. manglende armering. Nykredit har ikke underbygget deres påstand med nogen form for undersøgelse af slidlagets armering (ej heller ikke-destruktive metoder).
- Vi fastholder på baggrund af vedlagte fotodokumentation, samt de konstaterede 3 revner i slidlaget, at det ikke er armeret, hvorfor vi mener at gulvet opbygning strider mod al anerkendt faglitteratur (SBI-189, SBI-200, Byggeskadefonden etc.) og derfor potentielt vil fortsætte med at revne bl.a. i forbindelse med gulvvarmeregulering forår/efterår. Således mener vi ikke at gulvet kan leve op til lovens krav om 'vandtæt' konstruktion."

Hertil har selskabet i skrivelse af 2/7 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Betongulvet er ikke armeret korrekt
Det anbefales i SBI 200 ved lagtykkelser over 40 mm at lægge et armeringsnet. Vi kender ikke lagtykkelsen af betonen i forsikringstagers badeværelsesgulv. Men derudover er der alene tale om en anbefaling. I dette badeværelse er der udlagt terrazzogulv, og revner heri er af vores konsulent betegnet som svindrevner, som kan udbedres ved udspartling og en efterfølgende slibning af gulvet.

Kommentar
Hvis forsikringstager i forsikringstidens løbetid registrerer, at nye revner kommer til, bedes forsikringstager anmelde dette, hvorefter vi vil vurdere årsagen igen. På det foreliggende grundlag kan vi ikke anerkende, at det forhold, at der ikke er armeringsnet er en skade eller nærliggende risiko for skade."

Ad vådzone på gulvet er ikke ført op ad vægge

Klageren har i skrivelse af 29/3 2006 redegjort for forholdet som følger:

"Ad 6: Vådzone på gulvet er ikke ført op ad vægge
Som det fremgår af bilag ... er gulvets terrazzo blot ført cirka 3 cm op ad væggen, hvor vægpuds er udbedret ned til terrazzokant. En løsning der langt fra opfylder kravene, som fremgår af bilag ... Desuden er væggen i bruseniche øjensynligt udført med en almindelig facademaling, der ikke kan holde til den almindelige rengøring der forekommer i en bruseniche, ..."

Bygningskonsulenten anførte følgende i sin skrivelse af 3/7 2006 til klageren:

"Pkt. 6. Vådzone på gulvet er ikke ført op ad vægge.
Der kunne ikke konstateres nogen tegn på fugtskader, så vidt det kunne konstateres opfylder væggene småhusreglementets krav jfr. Småhusreglementets afsnit 4.6.1., pkt. a."

Klageren har i skrivelse af 1/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Ad. 6: *Vådzone på gulvet er ikke ført op ad vægge*
- Nykredit påstår at samlingen mellem gulv- og vægkonstruktion er vandtæt, som det er krævet i BR-S 98. Nykredit har ikke underbygget deres påstand med en eneste reference.
- Vi fastholder vores påstand om at samlingen mellem gulv- og vægkonstruktion ikke er vandtæt. Dette gøres primært med reference til visuel konstatering af revner på stedet (fotos vedlagt denne skrivelse), manglende overholdelse af anerkendt faglitteratur (SBI-

189, SBI-200, Byggesakdefonden, Byg-Erfa etc.), samt almindelig byggeteknisk logik som den er forsøgt fremstillet i vores brev af 27. november 2007 med tilhørende skitse. Nykredits konsulent har simpelthen valgt at ignorere de revner han ved selvsyn har konstateret, og som hermed er dokumenteret."

Hertil har selskabet i skrivelse af 2/7 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Vådzone på gulvet er ikke ført op ad vægge
Forsikringstager gør gældende, at samlingen mellem gulv- og vægkonstruktion ikke er vandtæt og gør gældende, at vi skal føre bevis for at den er tæt.

Vores bygningskonsulent har i notat af 30. oktober 2006 anført, at der ikke er synlig skade efter 2 1/2 års brug af badeværelset.

Kommentar
Det er korrekt, at samlingen mellem gulv og væg skal være tæt efter BR-98, og vi anser samlingen for tæt, da der ikke er tegn på det modsatte. Forsikringstager kan rette henvendelse igen, hvis der mod vores forventning skulle opstå tegn på fugtskade."

Hertil har klageren i skrivelse til nævnet, modtaget den 30/7 2007, bl.a. anført:

"Vedrørende Nykredits brev af 2. juli 2007, vil jeg egentlig kun knytte to nye kommentarer til. Har Nykredit da slet ikke øjne i hovedet når de er ude at besigtige eller har de slet ikke kigget på de fotobilag M1-M4 som jeg har sendt til Nævnet d. 1. juni 2007, og som tydeligt viser revner mellem gulv og væg!? På bilag M4 kan det tilføjes at det er badeforhænget man kan se til højre; altså er det i den vandbelastede zone at disse revner befinder sig! Hvorledes kan Nykredit da finde det urimeligt at det er dem der skal bevise at denne samling mellem væg og gulv overholder lovens krav om vandtæthed - jeg mener jo at disse billeder i sig selv dokumenterer det stik modsatte.

Nykredit anfører i den forbindelse til stadighed, at de i øvrigt ikke har kunnet konstatere tegn på skader i de underliggende konstruktioner eller i de indstøbte ubeskyttede bjælkeender. Om end jeg flere gange i forløbet har forsøgt at få Nykredit til at indse at skaden skal bedømmes efter policens bestemmelser om udvidet dækning (ulovlige bygningsindretninger), og at der derfor ikke er krav om tegn på skade endsige nærliggende risiko for skade, vil jeg her gerne have lov at henvise til Nævnets egen kendelse af 22. april 2003 i sag nr. 58.941 mod PlusForsikring. Heraf findes det, at det er selve ulovligheden der er skaden, og ikke en traditionel skade i form af fx. opfugtning eller råd/svamp. I nævnte kendelse er der ingen revner i væggene, men alene det forhold at fundamenter ikke er ført så dybt som krævet, er tilstrækkeligt til at udgøre en skade.

Vedrørende en evt. dispensation fra bygningsmyndigheden om tilladelse til at lave et badeværelse med revner i samlingen mellem gulv og væg, eller med fald ud af brusenichen til midt på gulvet, så finder jeg en sådan dispensationsansøgning for ganske grotesk og tidsforhalende. Men jeg udarbejder da gerne en ansøgning hvis Nykredit måtte kræve det, ligesom jeg allerede har gjort det for varmeisoleringen mod kælder (og fået afslag)."

Som svar herpå har selskabet i skrivelse af 13/8 2007 til nævnet anført bl.a.:

"Opkanten på terrazzogulvet er høj og der hvor forsikringstager med pil viser den tydelige revne, skal vi bemærke, at gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirk-

ninger der normalt forekommer i vådrum, jf. BR 98 4.6.1.a. Vores konsulent oplyser der ikke er konstateret skader og den vandmængde der *normalt* er på et gulv som dette er ikke så stor, at det udgør et problem. Ikke mindst når der er to afløb i gulvet."

Ad træbjælkelag i gulvets vådzone/gulvovergang

Klageren har i skrivelse af 29/3 2006 redegjort for forholdet som følger:

"Ad 7: Træbjælkelag indstøbt i gulvets vådzone i væg/gulvovergangen
Som det ses af bilagene ... er de blottede bjælkeender fra bjælkelaget i det tilstødende soveværelse indstøbt i beton og terrazzo uden nogen beskyttelse. Da bjælkeoverside ligger cirka 2,2 cm under gulvoverside har det endda været nødvendigt at skære ud i bjælkerne for at holde dem under terrazzoens overside. I henhold til bilagene ... betyder det at både gulv og væg (tegl) skal udføres med et godkendt vandtætningssystem, da bjælkelaget ellers vil suge fugt og blive nedbrudt. Der er ikke udført en sådan vandtætning."

Selskabet afviste, at forholdet er dækningsberettigende. I denne forbindelse anførte bygningskonsulenten i skrivelse af 3/7 2006 følgende vedrørende forholdet:

"Pkt. 7: Træbjælkelag indstøbt i gulvets vådzone i væg/gulvovergang.
Som det fremgår af de fremsendte foto er bjælkelaget afkortet, således at bjælkerne ikke går ind i gulvkonstruktionen under badeværelset. Da gulvet således ikke indeholder træ eller andre organiske materialer, er der ikke krav om vådrumssikring jfr. Småhusreglementets afsnit 4.6.2."

Klageren var utilfreds med afgørelsen. Selskabet fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 16/11 2006 til klageren, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"W.J. har påkørt jeres skrivelse af 3. august 2006, at SBI-anvisning 200 vådrum skal overholdes, idet det ellers i modsat fald skal dokumenteres, at de valgte konstruktioner er 'gode'.

Etageadskillelsen under terrazzolag er jernbeton, skillevægge og ydervægge er murede vægge.
Der indgår intet bærende træ i gulve eller vægge, under eller omkring det nye baderum.

Det forhold, at bjælkeender støder op mod jernbetondækket medfører ikke krav om vådrumssikring, jf. herved BR-98 punkt 4.6.2.

W.J. har ikke anført, hvilken form for dokumentation, der ønskes.

Det er vores opfattelse, at der foreligger fornøden dokumentation for, at de valgte konstruktioner er 'gode' og tætte, idet der ikke efter 2 1/2 års brug kan konstateres skader eller tegn på skader.

Vi kan endvidere oplyse jer om, at vi har været i telefonisk kontakt med den T.L., der har udført gulvet, og han forsikrede os, at alt var udført lige efter 'bogen'."

Parterne har yderligere ytret sig om dette forhold.

Ad gulvet er ikke isoleret mod den uopvarmede kælder

Klageren har i skrivelse af 29/3 2006 redegjort for det oprindelige forholdet som følger:

> "Ad 8: Gulvet er ikke isoleret mod uopvarmet kælder (gulvvarme)
> Ifølge bilag ... skal en etageadskillelse mod uopvarmede eller delvist opvarmede rum udføres med en U-værdi på højest 0,40. Gulvet er udstøbt direkte på de gamle loftsbrædder med puds, hvilket giver en U-værdi på 1,78, altså ca. 4,5 gange dårligere end krævet, hvilket medfører et uacceptabelt varmespild i hele gulvets levetid, et varmetab der blot forstærkes når der er tale om gulvvarme."

Selskabet afviste ved skrivelse af 3/7 2006, at forholdet var omfattet af ejerskifteforsikringen, men anerkendte efterfølgende i skrivelse af 16/11 2006 dette forhold som dækningsberettigende, hvilket dog affødte krav fra klageren om erstatning for formindsket loftshøjde.

I skrivelse af 27/11 2006 til selskabet anførte klageren:

> "Vedrørende Deres anerkendelse af den manglende isolering af etageadskillelsen mod kælderen som dækningsberettiget under forsikringen, så vil jeg gøre opmærksom på at det ikke kan accepteres at der reduceres i kælderens lofthøjde, idet denne i forvejen er lige under 2,1 m (2 m til underside af installationer). Som nævnt i mit første brev afventer jeg med at indhente tilbud til der er opnået enighed om den samlede dækning."

Selskabet afviste ved skrivelse af 12/1 2007, at den reducerede loftshøjde er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren har i skrivelse af 1/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Ad. 8: Gulvet er ikke isoleret mod den uopvarmet kælder (gulvvarme)
> - Nykredit har anerkendt at den manglende isolering er dækningsberettiget, men påstår at der ikke kan tages hensyn til at lofthøjden i kælderen reduceres med 8-10 cm (isoleringskrav er 7,5 cm, hertil en ny loftbeklædning, i alt minimum 10,0 cm).
> - Vi fastholder vores påstand om, at en reduktion af lofthøjden til ca. 190 cm vil have en grundlæggende betydning for rummets anvendelsesmuligheder (f.eks. er undertegnede 195 cm i et par almindelige træsko, hvilket betyder at en reduktion af lofthøjden fra 200 til 190 cm vil være afgørende). Derved vil det også betyde en værdiforringelse ved et evt. salg. Såfremt etageadskillelsen ikke af de øvrige 9 klagepunkter skulle blive bedømt til at skulle udskiftes, vil vi forlange at lofthøjden dels reduceres mindst muligt (eksist. loftbeklædning fjernes og installationer under loftet demonteres så isoleringen kan monteres direkte på undersiden af eksist. beton), og vi vil forlange en godtgørelse for værdiforringelse af rummet på kr. 4.000,- pr. cm lofthøjden reduceres i forhold til den nuværende."

Hertil har selskabet i skrivelse af 2/7 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Gulv er ikke isoleret mod uopvarmet kælder

Forsikringstager har rejst krav om, at vi skal dække isolering under badeværelsesgulvet og det har vi anerkendt. Forsikringstager har som supplement til dette anført, at kælderlokalet nedenunder herved får en for lav loftshøjde.

Vi har afvist dette, da der ikke i 1960, hvor ejendommen blev opført, var krav til loftshøjden.

Kommentar
Vi har undersøgt krav til lofthøjde og har fundet, at der ikke i 1960 var krav til loftshøjden i kælderrum. Det vil således ikke være i strid med regler fra husets opførelse, at loftshøjden sænkes og brugen af rummet er ikke påvirket heraf."

Ad sideindløb i gulvafløb ført for højt op - giver bagfald på afløb af håndvasken

Forholdet udgår af klagen, da selskabet i skrivelse af 3/7 2006 har anerkendt forholdet.

Ad armeringsnet i gulv er ikke potentialudlignet

Klageren har i skrivelse af 29/3 2006 redegjort for forholdet som følger:

"Ad 10: Armeringsnet i gulv er ikke potentialudlignet
Der kan ikke konstateres nogen potentialudligning (jordforbindelse) af armeringsjernene i gulvets bærende betondel, som det er krævet i Stærkstrømsreglementet vedlagt som bilagene ... Dette forhold udgør et sikkerhedsmæssigt problem."

Selskabet har i skrivelse af 3/7 2006 afvist forholdet med, at der ikke er lovkrav om armeringsnet.

Klageren har over for nævnet fastholdt sit krav og har i skrivelse af 1/6 2007 anført:

"• Nykredit påstår, at da ejendommen er opført før 1975 er der intet krav om jordforbindelse i huset, og derfor heller ikke noget krav om potentialudligning af armeringsnettet
• Vi fastholder vores påstand om at armeringsnettet i 2003 ifølge gældende lov skulle potentialudlignes, idet der i rummet lige under den nye etageadskillelse allerede var etableret en jorddåse med forbindelse til et jordspyd. Dette blev etableret i forbindelse med installationen af gasfyr i 1985, og vi vedlægger dokumentation for dette med en kopi af kvitteringen fra installatøren, dateret 29. marts 1985."

Selskabet har som svar herpå i skrivelse af 2/7 2007 anført:

"Forsikringstager gør gældende, at et armeringsnet skal potentialudlignes, hvilket vi kan se, at der er krav om i By og Bygs anvisning 200. Vi anser det imidlertid for mindre relevant at tage stilling til dette krav, henset til, at vi har afvist at der er krav om armeringsnet, jf. ovenfor. Hvis der på et senere tidspunkt måtte træffes afgørelse om, at der skal lægges armeringsnet i gulvet, vil vi også træffe afgørelse vedrørende potentialudligning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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 vedligeholdelsestand.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt korrespondancen mellem parterne samt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:

Ad fald på gulvet i badeværelset

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning. Videre finder nævnet, at det forhold, at vandet samler sig på gulvet, når bruseren har været tændt, ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad gulvafløb i bruseniche placeret for højt i forhold til gulv ved dør

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Ad tre revner i gulvet - tilstandsrapporten omtaler kun én, der herudover er betegnet som K1

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt revnerne som dækningsberettigende skade og bedt klageren indhente tilbud på udbedring af forholdene. På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at forholdet ikke kan udbedres på den af selskabet angivne måde. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ad betongulvet er ikke armeret korrekt

Det bemærkes, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav. Det findes ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort, at gulvet ikke er armeret korrekt. Nævnet finder det på baggrund af de konstaterede revner ikke sandsynliggjort, at gulvet som følge af forkert armering har fået skader. Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabet erstatter udbedring af de konstaterede revner, ligesom selskabet har oplyst, at det vil genoptage sagen til fornyet vurdering, hvis gulvet efterfølgende får flere revner. Nævnet kan således ikke på det foreliggende grundlag kritisere selskabets afgørelse.

Ad vådzone på gulvet er ikke ført op ad vægge

Nævnet finder det ikke godtgjort, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning. Videre har det anmeldte forhold ikke medført skader på bygningen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ad træbjælkelag i gulvets vådzone/gulvovergang

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Ad gulvet er ikke isoleret mod den uopvarmede kælder (reduceret loftshøjde)

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet give selskabet medhold i, at det forhold, at kælderens loftshøjde ved isolering reduceres otte til 10 cm til ca. 190 cm ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

14. 71.908

Ad armeringsnet i gulv er ikke potentialudlignet

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet dækningspligt, allerede fordi det ikke er godtgjort, at der findes armeringsnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann