813/09

Den 16. februar 2009 blev i sag nr. 74.150:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx
xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms kældergulv.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skade. Selskabet har anerkendt, at det anmeldte forhold er ulovligt. Selskabet har imidlertid afvist, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde, idet der ikke er ansøgt om dispensation.

Ejendommen, der er opført i 1954, blev af klagerne købt med overtagelse pr. 1/8 2007. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 8/6 2007.

Det fremgår af sagen, at klagerne efter ejendommens overtagelse iværksatte istandsættelse af kælderen. I forbindelse hermed blev det konstateret, at kældergulvet buede ind mod midten af gulvet, og at der var brud på en regnvandsledning på den indvendige side af fundamentet. Sidstnævnte skade, som blev dækket af klagernes husforsikring, nødvendiggjorde, at kældergulvet blev skåret op. Herved viste det sig, at der ikke var

noget fast underlag under kældergulvene. Forholdet blev den 6/8 2007 anmeldt til selskabet, hvis skadekonsulent besigtigede dette den 4/9 2007. Ifølge selskabet kunne der ved skadekonsulentens besigtigelse ikke konstateres skader på gulvet på grund af hulrummet under dette.

I forlængelse af skadekonsulentens besigtigelse blev forholdet - på selskabets foranledning - nærmere undersøgt af rådgivende ingeniør P.O.J. fra firmaet POJConsult. På baggrund heraf udfærdigede ingeniøren "Rapport nr. 1". Af denne rapport, der er dateret 27/9 2007, fremgår bl.a.:

"**Observerede forhold**
Ifølge tilstandsrapport udarbejdet 7.6.2007 er der ikke væsentlige kommentarer om skævheder eller revner i kældervægge/-gulve. Dog bemærkning om revner i skillevægge i værksted - depotrum og i garage - værksted (karakteren K1).

Der er ikke bemærkninger om sætningsrevner generelt i facader, undtagen ved kældertrappevanger.

Der er udført en håndboring i vaskerum tæt ved kloakledning.
…
I håndboringen træffes følgende forhold:

Fyld i form af sand, stenet, gruset med bløde lerstriber og organisk indhold til ca. 1,8 m under gulvoverside. Fyldet har varierende fasthed.
Ler, svagt, stedvist gruset fra 1,8 - 2,2 m under gulvoverside. Antagelig fyld/omgravede materialer.
Herunder intakte aflejringer i form af morænesand/-grus.

Ved skillevægsfundament vaskerum/gang er følgende observeret:

Fundamentsunderkant 0,6 m under gulvoverside.
Fyld i form af sand, gruset, ret fast til 1 m under gulvoverside.
Fyld i form af slagger, sand, brokker, muld og ler til 1,6 m under gulvoverside.
herunder moræneler/-sand, gråbrunt.

Fundamentet er udført med forskalling og er ca. 7 cm bredere end skillevæggen. Gulvpladen er udført hvilende af på fundamentet. Ifølge tegningsmaterialet er samtlige fundamenter udført med øget bredde i forhold til vægbredden.
…
Gulvoverside i vaskerum er beliggende ca. 12 cm under gulvoverside i gang mv.
…
I opskæring for ledninger i gang ud for badeværelse kan konstateres hulrum ca. 15 - 20 cm under gulvpladen.

Underside af gulvpladen er uregelmæssig og var oprindeligt antagelig udstøbt mod jord, med den nederste del af udstøbningen delvist opblandet med underliggende sandgrusmaterialer (spor af beton på nedfaldne grus/sten).

Ifølge materiale fra bygningsarkivet er bygningen funderet på brøndringe med armerede betonbjælker, jf. vedlagte bilag … og kældergulve oprindeligt udstøbt som 12 cm betongulve, hvilende af på udkragede fundamentsbredder, jf. vedlagte bilag …

Af bygningsarkivet fremgår endvidere, at der er foretaget senere ændringer af badeværelse.

Gulvet er hultlydende i gangarealer, badeværelse, nuværende vaskerum og depotrum. I rum vest for badeværelse er der for nylig udstøbt nyt gulv. I garage er der ikke konstateret hultlydende gulv.

Der forekommer ikke revnedannelser i såvel malede gulvoverflader i gangarealer, samt i badeværelse.

Der er indmålt skævheder (nedbøjninger) i størrelsen ca. 1 - 2 cm i gangarealer, undtagen omkring opskæring for varmerør (nedbøjning op til ca. 4 cm).

**Vurdering**

De målte nedbøjninger er små generelt vurderet. De små nedbøjninger og 'manglende' revner skyldes, at gulvfladerne hviler af på og er delvist sammenstøbte med fundamenterne, samt at de fritspændende gulvfelter er relativt afgrænsede og får derved karakter af selvbærende gulve trods manglende armering.

I dagældende lokalt bygningsreglement af 3. maj 1950 for bl.a. V. kommune er anført i § 56, stk. 3 anført følgende vedrørende kældergulve: *'Kældergulve skal udføres af beton i mindst 10 cm's tykkelse eller af andet af bygningskommissionen godkendt materiale og kan efter omstændighederne kræves udført i vandtæt konstruktion eller forsynet med passende isolering'*

I bygningsarkivet foreligger byggetilladelse og godkendelse.

I bygningsreglement af maj 1954 for Å. kommune er anført i § 32 stk. 7 *'Kældergulve skal udføres af beton og kan efter omstændighederne kræves udført i vandtæt konstruktion eller forsynet med passende belægning.'*

I bygningsreglement af 1961 for købstæderne og landet er anført i 5.3.2 stk.. 1 '*Kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden'.*
Og stk. 2: *'Kældergulve skal normalt udføres i mindst 10 cm tykkelse incl. slidlag'*

Der er ikke i nogle af reglementerne anført andre krav til kældergulve, herunder funderingen.

I Funderingsnorm 415 af 1952 er der ikke anført forholdsregler vedrørende kældergulves fundering og udførelse.

På denne baggrund vurderes de udførte kældergulve ikke at være ulovlige eller usædvanlige på opførelsestidspunktet.

Pladens nedbøjning afhænger meget af pladens sammenhæng og sammenstøbning med fundamenter, sammenholdt med belastningen. Da der ved de ubrudte gulvflader ikke er konstateret væsentlige revnedannelser og nedbøjninger, vurderes der ikke, at være tale om en skade i forhold til tilsvarende byggeri af samme alder og karakter.

> Med de små nedbøjninger i rum, hvor der ikke er foretaget indgreb i pladen, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for skader ved uændret anvendelse. Øges belastninger væsentlig øges risikoen for nedbøjninger og brud tilsvarende.
>
> Når der foretages indgreb, så som opskæring for reparation af kloak og nedlægning af varmeslanger, mister pladen sin sammenhæng. Derved øges nedbøjningen og risikoen for brud øges ganske betragtelig.
>
> I disse rum vil det derfor være nødvendigt at foretage reetablering ved at etablere selvbærende dæk, grundet de underliggende jordbundsforhold i form af ukontrolleret fyld af stor mægtighed og vekslende styrkegenskaber. Det selvbærende dæk udføres armeret og sammenarmeret med fundamenter og i øvrigt i henhold til gældende bygningsreglementer med hensyn til isolering mv."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 1/10 2007. Afgørelsen blev begrundet med, at der ikke er tale om en ulovlighed, ligesom der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Vedlagt skrivelsen fremsendte selskabet kopi af den af ingeniør P.O.J. udarbejdede rapport.

Klagerne forelagde herefter ingeniørrapporten for Rambøll Danmark A/S. Af et herefter af K.V. fra Rambøll Danmark A/S udarbejdet notat af 7/11 2007 fremgår:

> "Vi er blevet bedt om at vurdere de konklusioner, som er indeholdt i rapport nr.1 fra POJ-CONSULT … Undersøgelse og vurdering af kældergulve.
>
> Under observationer anføres, at gulvet er hult lydende i gangarealer, badeværelse, nuværende vaskerum og depotrum.
>
> Efter de oplysninger som vi har modtaget, er der ikke i tilstandsrapporten anført, at dette er tilfældet. At dette ikke er nævnt, må betragtes som en **mangel i tilstandsrapporten,** idet disse oplysninger ville have indikeret, at der var hulrum mellem gulv og underlaget og dermed reduceret bygningens værdi og brugbarhed.
>
> I rapport nr. 1 anføres endvidere, at det, eneste krav til et kældergulv er, at det skal udføres af beton i mindst 10 cm's tykkelse. Af rapportens billeder fremgår det, at gulvet er ca. 8 cm tykt, hvilket er mindre end kravet til minimumstykkelse på 10 cm.
>
> Det vil sige, at gulvet mht. **tykkelse ikke opfylder bygningsreglements krav** på udførelsestidspunktet.
>
> Bygningsreglementets krav til beton og tykkelsen af denne er begrundet i at forhindre indtrængning af rotter og lignende skadedyr og er ikke et krav til gulvets bæreevne.
> Hvor et gulv udlægges på konstateret fyld, har det altid været en statisk forudsætning, at gulvet er selvbærende og kan fordele lasten ud til fundamenterne.
>
> Et gulv på ikke bæredygtig jord skulle derfor i 1954 være udført selvbærende og armeret.

Et selvbærende gulv uden armering vil ikke kunne opfylde de daværende betonnormers krav til bæreevne, idet bærebestemmelse ved hjælp af trykbuevirkning alene ikke er tilladt.

Dette er heller ikke er tilfældet i dag, hvor der som tidligere kræves en vis minimumsarmering.

Et brud i et gulv uden minimumsarmering vil derfor ikke være et sejt brud, men et uvarslet brud. Dette forøger faren for blandt andet personskader væsentlig.

**Bygningens brugbarhed nedsættes derfor betydeligt,** idet nyttelasten må reduceres kraftigt i forhold til et gulv, som ligger direkte af på et bæredygtigt lag.

I rapport nr. 1 nævnes, at der er konstateret nedbøjninger på gulvet. Der er målt nedbøjninger på 10-20 mm for et dæk med spændvidde på omkring 1,7m. Dette svarer til en 1/170-1/85 af spændvidden hvilket er betydeligt mere end det normale krav på 1/300-1/400 af spændvidden.

**Nedbøjningerne** må derfor konstateres som **usædvanlige** for et kældergulv."

Ved skrivelse af 3/12 2007 anmodede klagernes advokat selskabet om at revurdere sagen. Vedlagt skrivelsen fremsendte advokaten notatet fra Rambøll Danmark A/S.

Ved skrivelse af 7/2 2008 til klagernes advokat anerkendte selskabet, at forholdet vedrørende kældergulvets tykkelse er ulovligt. I skrivelsen oplyste selskabet, at der efter selskabets opfattelse kunne opnås dispensation. Som følge heraf anmodede selskabet klagerne om fuldmagt til på deres vegne at søge om dispensation hos myndighederne.

Den 19/6 2008 blev sagen indbragt for nævnet.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at yde erstatning "svarende til udgiften til udbedring af mangler ved kældergulve i form af aktuel nedbøjning og risiko for fremtidig yderligere nedbøjning/brud". Til støtte herfor har advokaten i den til nævnet fremsendte klage bl.a. anført:

"Klagerne gør gældende, at kældergulvene som følge af manglende understøtning er deformerede, hvorved bygningens brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der foreligger en af ejerskifteforsikringen dækket skade, jf. forsikringsvilkårene, punkt 4, B, 2. afsnit.

Klagerne gør gældende, at kældergulvene som følge af manglende understøtning er deformerede, hvorved bygningens værdi er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der foreligger en af ejerskifteforsikringen dækket skade, jf. forsikringsvilkårene, punkt 4, B, 2. afsnit.

Klagerne gør gældende, at manglende understøtning af kældergulve indebærer, at udnyttelse af kælderen efter sit formål giver nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning, hvorfor der foreligger en af ejerskifteforsikringen dækket skade, jf. forsikringsvilkårene, punkt 4, B, 1. afsnit, eller punkt 4, C.

Klagerne gør gældende, at den manglende understøtning af kældergulve indebærer en værdiforringelse, idet fremtidige reparationer af kældergulve eller installationer under disse kræver større arbejder, end hvad er normalt, til understøtning, jf. det umiddelbart nedenfor anførte.

Klagerne gør gældende, at den i forbindelse med opskæring af kældergulv udløste yderligere nedbøjning i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, jf. forsikringsvilkårene, punkt 4, B, 1. afsnit.

Den i forbindelse med nævnte opskæring udløste yderligere nedbøjning er i øvrigt udtryk for, at den manglende understøtning er en skade, der er dækningsberettiget, idet fremtidige opskæringer med henblik på reparation af ledningsinstallationer under kældergulvet må påregnes og da vil udløse udgifter til nødvendig understøtning af kældergulvet."

Efter modtagelsen af klagen til nævnet har selskabet indhentet endnu en udtalelse fra rådgivende ingeniør P.O.J., POJConsult. Af denne udtalelse, der er dateret 11/7 2008, fremgår:

"Jeg mener ikke at rapport nr. 1 giver indtryk af at det var god håndværksmæssig skik at udføre kældergulve uden armering. I rapporten forholder jeg mig udelukkende til om bygningsreglementets krav er opfyldt. (hvilket de er undtagen mht. til betonlagets tykkelse). Kælder/kældergulve i mindre boligbebyggelse blev betragtet som en sekundær konstruktionsdel hvorfor en uarmeret gulvplade ikke var usædvanlig. Den øvrige del af byggeriet er jo også udført som en armeret konstruktion uden skader.

Nedbøjninger af kældergulve, som observeret i byggeri fra 1954 er ikke usædvanlige efter min erfaring. Det er korrekt, som anført af Rambøll, at nedbøjningen er større end ofte stillet krav til jernbetonkonstruktioner, hvor nedbøjningen har væsentlig betydning for anvendelsen, f. eks. ved et etagedæk mellem stue og kælder. Men her er der tale om et kældergulv, der oprindeligt er udlagt som terrændæk og har dermed ikke tilsvarende funktion, som nedbøjningskravet 1/300 angiver.

Oprindelig har kælderen været planlagt til hobbyrum, vaskerum brændselsrum m. kedel og en 250 l tank, samt garage. (bilag … rapport nr. 1). Det vil sige, at der igennem tiden har været en varierende og rimelig normal belastning for kælderrum, måske endda høj belastning i brændselsrum og garage. Hulrum mellem beton og sandfyld (manglende bæreevne) er opstået ca. fra byggeriets udførelse.

Således har gulvet i praksis virket som selvbærende næsten gennem bygningens levetid. De manglende revnedannelser og relative små nedbøjninger indikerer at gulvet har kunnet klare disse belastninger.

Dette skyldes som angivet i rapport nr. 1 små gulvfelter, god sammenhæng/underlag på fundamenter og buevirkning (selv om denne ikke må tages i regning).

Ødelægges denne buevirkning ved opskæring mister gulvet naturligvis en stor del af sin bæreevne og får som minimum øget nedbøjning.

I gangen er der på undersøgelsestidspunktet foretaget opskæring for varmeslanger på tværs af hele gulvet. Dette forøger nedbøjningen, men har ikke givet brud i kældergulvet, end ikke ved personfærdsel på gulvet.

Dette sammenholdt med ovennævnte betragtninger om belastninger og deres virkning over lang tids brug af kælderen (ingen synlige revner) betyder efter min opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for uvarslet brud ved uændret brug af kælderen. (jf. rapport nr. 1), eller brug ved mindre belastning end tidligere.

Risikoen for uvarslet brud med dertilhørende risiko for personskade vurderes minimal og kan ikke sammenlignes med risiko for personskader ved uvarslet brud i etagedæk ell. lignende. Ved brud vil gulvpladens bevægelse hurtigt blive stoppet af det underliggende løse sand.

Risikoen for uvarslet brud vil kunne imødegås ved injicering med f. eks. polyuretanskum for forbedring af fyldens fasthed og udfyldning af hulrum.

Det er korrekt, at nyttelasten teoretisk er mindre end for et gulv udlagt på bæredygtige aflejringer, jf. Rambølls brev. Brugen af kælderen gennem bygningens levetid, har dog vist at gulvene har kunnet optage de forekommende belastninger uden revnedannelser, antageligt grundet de i rapport nr. 1 angivne konstruktive forhold.

Jeg tror ikke, at der kan afskrives på kældergulvet. I så henseende kan kældergulvet sammenlignes med terrændæk, og der er her ikke specielle forhold der betinger nedbrydning (ud over utætte kloakrør / installationer)."

Selskabet har herefter i skrivelse af 14/7 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener ikke, at der er tale om en bygningsskade i forhold til ejerskifteforsikringen, da der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi skal her gøre opmærksom på, at ejendommen er fra 1954 og dermed 54 år gammel.

Ifølge tilstandsrapporten er ejendommen med 137 m² beboelse. Udover beboelsen er ejendommen opført med 91 m² kælder. Det fremgår af købsaftalen, at køber specielt er bekendt med og accepterer, at kælder ikke er godkendt til beboelse.

Brugbarheden af bygningen skal ses i forhold til det oprindelige formål med en kælder i en ejendom fra 1954. Formålet med en kælder dengang var hobbyrum, vaskerum, brændselsrum med kedel og ikke anvendelse som beboelse.

Betongulvet har ligget i 54 år og er efter vores opfattelse forsat fuldt ud egnet til anvendelse som kældergulv, når der ses bort fra de steder, hvor der er lavet indgreb i konstruktionen.
…
Vi mener ikke at karakteren af de mindre revnedannelser og nedbøjninger af kældergulvet, kan betegnes som en sådan deformering af konstruktionen, at det udgør en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hverken Skadekonsulenten eller POJ-Consult har kunnet registrere nogen form for skader eller nærliggende risiko for skade som følge af hulrum under betongulv. Kælderen kan derfor uden videre bruges til det formål, som den er beregnet til på opførelsestidspunktet, og brugbarheden eller værdien som kælder er dermed intakt.

Advokaten har i sin klage til os gjort gældende, at manglende understøtning af kældergulve indebærer en værdiforringelse, idet fremtidige reparationer af kældergulve eller installationer under disse kræver større arbejder, end hvad er normalt.

Vi mener ikke, at det er unormalt at der i forbindelse med vedligeholdelse/reparationer på en ejendom, kan visse sig at være ekstra uforudsete udgifter, når forholdene ikke altid viser sig at være som først antaget. Dette gør det ikke til en dækningsberettiget forhold.

Opskæring af gulvet er et forhold der er opstået i forbindelse med én af vores kunders kloakskader og er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er også blevet os oplyst, at én af skaderne blev udbedret uden at gulvet i kælderen skulle brækkes op.

Da det ikke er godtgjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, må vi fastholde, at der ikke kan gives dækning til udbedring af forholdet.
…
Vi har i brev fra den 7. februar 2008 anerkendt at forholdet er ulovligt jf. vilkårenes pkt. 20 A.
…
Da det fremgår af forsikringsvilkåret, at det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne, har vi bedt vores kunder fuldmagt til, at vi på deres vegne kan søge om dispensation.

Vi venter på, at vores kunder samtykke til, at vi søger om dispensation.

Hvis vores kunder ikke søger om dispensation, vil forholdet ikke være dækket af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 19/8 2008 til nævnet bemærket:

"Topdanmark A/S anfører, at 'Sagen drejer sig om, hvorvidt der er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når gulvet i kælderen ikke har understøtning.' Denne korte beskrivelse er ikke dækkende for den anmeldte skade. Hvis den var, kunne spørgsmål om dispensation komme på tale, idet skaden da alene angik konstruktionens lovlighed. …

Det bestrides, at den af rådgivende ingeniør P.O.J. i skrivelse af den 11. juli d.å. fremsatte bemærkning om, at 'Nedbøjninger af kældergulve, som observeret i byggeri fra 1954 er ikke usædvanlige efter min erfaring', kan tillægges betydning ved afgørelsen af spørgsmålet, om der foreligger en skade.

Det må efter klagernes opfattelse i overensstemmelse med notat af den 7. november 2007 fra Rambøll Danmark A/S (bilag …) lægges til grund, at 'Hvor et gulv udlægges på konstateret fyld, har det altid været en statisk forudsætning, at gulvet er selvbærende og kan fordele lasten ud til fundamenterne. Et gulv på ikke bæredygtig jord skulle derfor i 1954 være udført selvbærende og armeret. Et selvbærende gulv uden armering vil ikke kunne opfylde de daværende betonnormers krav til bæreevne ...' Rådgivende ingeniør P.O.J. har ikke forholdt

sig hertil, måske bortset fra den indledende bemærkning i skrivelsen om, at han ikke mener, at hans skrivelse af den 27. september 2007 giver indtryk af, 'at det var god håndværksmæssig skik at udføre kældergulve uden armering". Det har da også formodningen imod sig, at byggeri i 1954 normalt blev udført uden hensyn til dagældende betonnormer.

Rådgivende ingeniør P.O.J.'s notat nr. 2 er af klagerne forelagt Rambøll Danmark A/S, der er fremkommet med vurdering heraf, jf. vedlagte kopi af skrivelse af den 29. juli d.å. med tilhørende notat …"

Af det vedlagte notat af 29/7 2008, der er udfærdiget af ingeniør K.S.B., Rambøll Danmark A/S, fremgår:

"Nærværende notat er kommentar til skrivelse fra Top Danmark vedr. kommentar til Rambøll notat af 07-11-07.

Rambølls notat af 07-11-07 … tager ikke stilling til om nedbøjninger af kældergulvet er for store iht. nugældende krav, men anfører at nedbøjningerne mv. burde have været konstateret ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten.

Rambølls notat angiver, at der med de konstaterede nedbøjninger er tale om unormale forhold - også for et kældergulv fra 1954 -, at de konstaterede manglende armeringer af gulvkonstruktionen må betragtes som en mangel i betragtning af, hvilke foranstaltninger der er truffet for selve fundamentet pga. blød bund, at nedbøjninger giver risiko for brud og at det derfor også har betydning for kældergulvenes frie anvendelse."

Selskabet har herefter i skrivelse af 24/9 2008 til nævnet anført:

"Det fremgår af brevet fra advokat H.H. fra den 19. august 2008, at udtalelsen fra rådgivende ingeniør P.O.J., om at 'nedbøjninger af kældergulve, som observeret i byggeri fra 1954 er ikke usædvanlige efter min erfaring', ikke kan tillægges betydning ved afgørelsen af spørgsmålet, om der foreligger en skade.

Det mener vi ikke er korrekt, da der ved definitionen af skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand netop sammenlignes med andre ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fremgår således også af P.O.J.'s udtalelse, at han før har set lignende tilfælde, hvorfor det ikke er helt usædvanligt.

I skrivelsen henvises der også til Rambølls skrivelse fra den 7. november 2007, hvoraf fremgår, at 'hvor et gulv udlægges på konstateret fyld, har det altid været en statisk forudsætning, at gulvet er selvbærende og kan fordele lasten ud til fundamenterne. Et gulv på ikke bæredygtig jord skulle derfor i 1954 være udført selvbærende og armeret. Et selvbærende gulv uden armering vil ikke kunne opfylde daværende betonnormers krav til bæreevne...'

P.O.J. skriver, at kældergulve i mindre boligbebyggelse blev betragtet som en sekundær konstruktionsdel hvorfor en uarmeret gulvplade ikke var usædvanlig. Den øvrige del af byggeriet er udført som en armeret konstruktion uden skader.

At forholdet eventuelt ikke opfylder betonnormernes krav på opførelsestidspunktet, er heller ikke ensbetydende med at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Da vores skadekonsulent samt rådgivende ingeniør P.O.J. ikke vurderer at der er nærliggende risiko for skade mener vi ikke at forholdet er dækningsberettiget.

**Vi afventer fortsat at der søges om dispensation**
Vi har som tidligere skrevet anerkendt at forholdet er ulovligt, jf. vilkårenes pkt. 20 A.

Da det også fremgår af forsikringsvilkåret, at det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne, har vi bedt vores kunder fuldmagt til, at vi på deres vegne kan søge om dispensation.

Vi afventer derfor fortsat vores kunders samtykke til indhentelse af dispensation, da samtykke endnu ikke er fremsendt til os."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
**B** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
**C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
**20 Forsikringen er udvidet til at dække**
**A** Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbetale erstatning over forsikringens basisdækning.

Selskabet har anerkendt, at forholdet er ulovligt. Klagerne har imidlertid undladt at søge om dispensation hos myndighederne. Henset hertil kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist forholdet med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 20, litra A.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann