817/09

Den 14. april 2009 blev i sag nr. 74.580:

xxxxxxxxx xx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med etablering af kapillarbrydende lag og fugtspærre, idet selskabet har foretaget fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde for den del af udbedringsudgifterne, der vedrører arbejdslønnen.

Selskabet har afvist, at der ikke er udført et kapillarbrydende lag, der opfylder betingelserne i henhold til bygningsreglementet på opførelsestidspunktet, ligesom der er forholdt i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 15.1. Med hensyn til fradrag på arbejdslønnen har selskabet henvist til AK 60.118.

Ejendommen, der er opført i 1977, blev overtaget af køberne den 1/7 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 1/2 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som Ikke har kunnet besigtiges? *Vægge bag møbler og fast inventar, gulve under væg-*	☒	☐	A

til væg-tæpper i værelse. Møbler og tæpper er ikke Flyttet ved gennemgangen.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K2	Gulve i værelse synker
	K1	Gulv fjedrer/knirker enkelte steder ved belastning
	K1	Der forekommer niveauforskel i gulve.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	Ved ikke
6. Gulve			
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med Tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader mm.)? Hvis ja, hvor? **Gulv i værelse "vipper" lidt.**"	☐	☒	☐

Ifølge anmeldelse i mail af 6/1 2008 til selskabet fremgår bl.a.:

"Under forbedring af soveværelset fandt vi fejl og mangler ved gulvets opbygning, da man har undladt at anvende fugtspærre inden gulvet er pålagt. Herved har spånpladerne suget fugt, hvilket kunnet ses ved sort prikkede plamager på undersiden. Dernæst opdagede vi tydelige tegn i Rockwoolen efter rotter, der er kommet under gulvet inde fra gangen af (se vedhæftede billeder).

Forslag til løsning:
Gulve tages op og sikres med fugtspærre i alle rum. Gulvet i gangen tages op og støbes for at hindre yderligere skadedyr bevæger sig længere fra i huset."

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 11/2 2008 og har i besigtigelsesrapport af 20/2 2008 bl.a. anført:

"**Besigtigelse**

3. 74.580

I forbindelse med påtænkt renovering af soveværelse opdager FT at der er fugt og skimmelsvamp under spånpladegulve.
Spånpladegulve er kasseret og bortskaffet.
Terrændækket ses at være støbt beton, og det ses at der er banket hul i gulvet ned til underlaget. Der kan ikke konstateres plastmembran i terrændækket.
Ifølge de oprindelige tegninger skulle der have været et kappilarbrydende lag af letklinker under terrændækket.
Det konstateres at der udelukkende er opfyld, bestående af sten og grus, under terrændækket. Der foretages fugtmåling på terrændækket, på vægge og under gulvet til gangen.
Terrændækket og porebeton vægge viser opfugtning på mellem 15-16%, trægulv under gang viser 18%.

Det vurderes ud fra gulvet i gangen at gulvopbygningen i soveværelset har været følgende:
22 mm spånplade til gulvtæppe eller laminatgulv,
50 x 100 mm opstrøede rigler
100-125 mm mineraluldisolering
75-100 mm terrændæk, som betondæk
grusopfyld bestående af sten og grus, ikke mulig at måle tykkelse.

Det konstateres at porebetonelementer er opført direkte på terrændæk.
Der kan ikke konstateres synlig skimmelsvamp på underside af gulvet i gangen, men der lugter af skimmelsvamp i beboelsen.

Konklusion

Det er min vurdering at omfanget gælder for hele beboelsen.
Der ses ikke at være anvendt plastmembran i gulvet eller i terrændækket eller indstøbt i terrændækket.
Der kan ikke konstateres kappilarbrydende lag af letklinker under terrændækket, som beskrevet i de oprindelige bygningstegninger.

Bygningsreglement 1972, Kapitel 7 Fugtisolering, 7.4 Terrændæk, stk. 4. side 94

Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktioner skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, f.eks. ved udlægning af 0,15 mm polyethylene folie eller lign.

Udbedring af forholdet ses at være udlægning af membran på terrændæk.

FT anmelder skadedyr i gulvet, det er ikke muligt at konstatere aktivitet, eller konstatere omfang, der kan ikke konstateres lugt af de omtalte rotter eller ses spor efter dem, derfor er min vurdering umiddelbart at der måske blot har været tale om mus.
Forholdet bør undersøges nærmere."

Ved skrivelse til klagerne af 29/2 2008 har selskabet på baggrund heraf anerkendt, at den manglende fugtspærre udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne punkt 15.1.

I samme skrivelse har selskabet pointeret, at udbedringen alene omfattede udlægning af fugtspærre oven på betondækket, da det fremgik, at klagerne allerede ved anmeldelsen havde iværksat en renovering af gulvene. Udskiftning af gulvene var således ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Udlægning af fugtspærre ansloges at andrage 25.000 kr. inkl. moms.

Klagerne var uforstående over for den manglende anerkendelse af forholdet omkring det kapillarbrydende lag, som meddelt ved skrivelse af 3/3 2008 til selskabet.

Selskabet har hertil i skrivelse af 10/3 2008 anført, at gruslaget ved besigtigelsen var tørt, og det vurderedes således ikke, at der aktuelt var noget problem med opstigende fugt, ligesom klagerne under alle omstændigheder havde måttet forvente en udgift til gulve på baggrund af det anførte i tilstandsrapporten. Selskabet udbad sig endelig nærmere oplysninger om de planlagte renoveringsarbejder.

Klagernes advokat indtrådte herefter i sagen, og advokaten har i skrivelse af 13/3 2008 anført, at der alene havde været tale om renovering af gulvet i det værelse, hvor gulvet sank, og som havde fået karakteren K2 i tilstandsrapporten. Advokaten gjorde fortsat gældende, at der var tale om mangelfuldt kapillarbrydende lag, som var omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, 2. afsnit in fine.

Ved skrivelse af 1/4 2008 har selskabet med henvisning til advokatens bemærkninger om det kapillarbrydende lag anført, at der ikke var tale om en manglende bygningsdel, ligesom det i betingelsernes punkt 3.1 forudsattes, at den manglende bygningsdel ville kunne medføre nærliggende risiko for skade, hvilket selskabet ikke fandt sandsynligt under henvisning til ejendommens alder. Den manglende fugtspærre udgjorde derimod en dækningsberettigende skade, og selskabet foreslog forholdet udbedret og erstattet på følgende vilkår:

> "Udbedringen af forholdet består i en optagning af gulvet og udlægning af en fugtspærre, samt reetablering af gulvbelægningen.
>
> Da gulvene ikke kan forventes, at ville kunne genbruges, vil der skulle lægges nye gulve, og der vil derfor blive foretaget et fradrag i erstatningen for den forbedring Deres klient derved

opnår. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 5. Det vurderes at det vil være relevant at aldersnedskrive omkostningen til udskiftningen af gulvbelægningen med 65 %.

Jeg afventer herefter fremsendelsen af et tilbud på udbedring."

Ved skrivelse af 21/4 2008 accepterede advokaten på vegne af klagerne, at etablering af fugtspærre dækkedes med 100 %, og at udskiftning af gulvbelægningen dækkedes med 35 %. Klagerne kunne ikke acceptere, at selskabet havde afvist dækning for udbedring af kapillarbrydende lag.

Selskabet har i skrivelse af 29/4 2008 erklæret sig uenig i, at der manglede kapillarbrydende lag, idet der skulle forholdes i overensstemmelse med bygningsreglementet BR-72. Selskabet har i den forbindelse nærmere anført:

"Af BR-72, pkt. 7.4 stk. 2 fremgår at:

'Der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk ma teriale.'

Der er ikke i bygningsreglementer yderligere krav til det kapillarbrydende lags beskaffenhed.

I mit brev af 10. marts 2008 anfører jeg, at bygningsreglementet foreskriver en kornstørrelse på mindst 4 mm. Dette er desværre en misforståelse, som jeg meget skal beklage. Det er SBI72 (terrændæk) der på side 12 anfører, at det kapillarbrydende lag bør bestå af stenmateriale med en mindste kornstørrelse på 4 mm. SBI-anvisningens anbefaling fremgår dog ikke af lovgivningen (bygningsreglementet).

En nærmere definition af hvad der skal forstås ved et kapillarbrydende lag findes således først i bygningsreglementet af 1977, hvoraf det under pkt. 7.5, stk. 2 fremgår at:

'Under terrændæk skal anbringes et kapillarbrydende lag, jfr. 7.2., stk. 3.'

Af punkt 7.2., stk. 3 fremgår at:

'Hvor jordbunden ikke i tilstrækkeligt omfang består af selvdrænende materialer skal der anbringes kapillarbrydende lag. Et kapillarbrydende lag kan udføres som et 150 mm tykt lag af komprimerede grus- og stenmaterialer med mindstekornstørrelse 1 mm (D_{10}>1 mm i henhold til DS 436).'

Vores konsulent har ved besigtigelsen konstateret, at der under terrændækket ligger et lag grusopfyld bestående af sten og grus.

Det er på den baggrund min opfattelse, at det konstaterede lag grus og sten er det kapillarbrydende lag, og at dette utvivlsomt opfylder det meget upræcise krav i BR-72. Desuden ses det også at være i god overensstemmelse med de lidt mere konkrete bestemmelser i det efterfølgende bygningsreglement."

Over for nævnet har advokaten indbragt klage underskrevet af klagerne den 30/8 2008 og har krævet, at selskabet yder fuld forsikringsdækning til etablering af kapillarbrydende lag og fugtspærre udført i overensstemmelse med de bygningsmæssige forskrifter efter tegningerne og bygningsreglementet - herunder 35 % af materialerne til øverste gulvbelægning og fuld dækning af øvrige materialer og arbejdsløn.

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

> "Dansk Boligforsikring afviser anmeldelsen ang. Kapillarbrydende lag, idet der henvises til, at der ikke kunne måles fugt. Klager kan til dette tilføje, at hullet, hvor målingen blev foretaget, havde stået åbent i længere tid, hvorfor eventuel fugt kan være tørret ud.
>
> Anmeldelsen af den manglende fugtspærre anerkendes, dog således at Dansk boligforsikring kun vil betale for 35 % af øverste gulvbelægning under henvisning til, at der ikke skal betales for forbedring af denne. Dette anerkender klager, idet det dog fortsat gøres gældende, at den beskårne dækning på 35% alene angår belægningsmaterialerne, således at arbejdslønnen dækkes 100% af Dansk Boligforsikring."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 26/9 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Klagers advokat har ved brev af 2. september 2008 indbragt sagen for nævnet. Klageskemaet var vedlagt tilbud på etablering af gulvbelægningen fra Tømrer og Snedkerfirma S.Å.A. til en samlet pris af 140.700 kr. plus moms.
> …
> Det er på baggrund af besigtigelsen selskabets opfattelse, at der er/eksisterer et kapillarbrydende lag under terrændækket på ejendommen - idet der ved besigtigelserne ikke kan konstateres en unormal opfugtning på ejendommen - og som lever op til de krav der var på op-/udførelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 15.1
>
> Efter selskabets opfattelse, har klager ikke sandsynliggjort, at der ikke er etableret et kapillarbrydende lag og/eller at terrændækket ikke er udført i overensstemmelse med det dagældende bygningsreglement.
>
> Selskabet medgiver, at der i SBI-anvisningerne er angivet at det kapillarbrydende lag bør bestå af stenmateriale med en mindste kornstørrelse på 4 mm. SBI-anvisningens anbefaling fremgår dog ikke af lovgivningen - og er derfor ikke en ulovlig bygningsindretning som angivet i forsikringsbetingelsernes punkt 15.1.
>
> Selskabet har i forbindelse med sagens behandling henvist til Ankenævnet for Forsikrings kendelse AK. 70.646 hvor et lignende forhold har været behandlet.
> …
> Selskabet har derfor alene anerkendt at dække 100% af omkostningerne til udlægning af en fugtspærre og 35 % til udskiftning af gulvbelægningen jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.
> …
> Ankenævnet for forsikring har i flere sager udtalt, at fradrag i erstatningsopgørelsen ikke kun gør sig gældende på materialer men tillige på arbejdslønnen. Vi skal i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 5. omkring erstatningsopgørelse.

Det er selskabets opfattelse, at selskabet er berettiget til at foretage fradrag i erstatningsopgørelsen - ikke kun på materialer, men også på arbejdslønnen, idet dette anses som en samlet del af udbedringen. Baggrunden herfor er, at klager ved at få arbejdet udført i forbindelse med en dækningsberettiget skade 'sparer' udgiften som man ellers ville have haft, når bygningsdelens levetid udløber. Med andre ord, klager skulle alligevel om nogle år på grund af slid og udløb af levetid omlægge gulvene og ville skulle afholde alle udgifter hertil - også til arbejdsløn. Derfor skal denne post også indgå i det beløb som der kan fradrages i på grund af alder - således som selskabet har gjort i erstatningsopgørelsen.

Nævnet har i en lignende sag - AK 60.118 - udtalt følgende: 'Erstatningen omfatter såvel materialer som arbejdsløn, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med almindelig forsikringspraksis har foretaget fradrag for værdiforringelse på grund af slid og alder også for den del af udbedringsudgifterne, der vedrører arbejdsløn.

3. Konklusion:

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at der ikke er udført et kapillarbrydende lag - herunder at det kapillarbrydende lag ikke opfylder dagældende regler jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15.1. Derudover fastholder selskabet at der kan foretages fradrag i erstatningsopgørelsen - ikke kun på indkøb til materialer men tillige på arbejdslønnen der anses som en del at udbedringsomkostningerne."

Advokaten har i efterfølgende i skrivelse af 24/11 2008 til nævnet rekvireret besigtigelsesrapport af henholdsvis 23/1 2008 og 20/2 2008.

Efterfølgende har selskabet i skrivelse til nævnet af 10/12 2008 præciseret, at nævnet alene skal behandle spørgsmålet om aldersnedskrivning på arbejdslønnen i forbindelse med lægning af gulvet, hvilket advokaten ved skrivelse af 19/12 2008 ikke bestrider.

Nævnet har fået forevist de i sagen fremlagte fotos.

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.
…
4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

…

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.
Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

…

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:

Indledningsvis bemærker nævnet, at der ifølge den seneste korrespondance i sagen alene ses at skulle forholdes med hensyn til fradrag for arbejdsløn i forbindelse med udbedringen.

Herefter og med henvisning til ankenævnets praksis og almindelig forsikringspraksis i øvrigt finder nævnet at måtte lægge til grund, at erstatningen omfatter såvel materialer som arbejdsløn, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet vil foretage fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde også for den del af udbedringsudgifterne, der vedrører arbejdsløn.

9. 74.580

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand