839/10

Den 15. marts 2010 blev i sag nr. 76.304:

xxxxxxxxx
xxxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 dækning for fastgørelse af husets undertag og etablering af større loftshøjde.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand eller forhold omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1974, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 9/8 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 9/3 2004.

Der fremgår ikke oplysninger om de anmeldte skader i tilstandsrapporten.

I sin klage til nævnet har klageren vedrørende undertaget bl.a. anført:

> "I forbindelse med at vi flytter op på 1. salen for at indrette soveværelse der, konstaterer vi at der er en enorm larm fra undertaget som blafrer kraftigt i blæsevejr. Vi retter henvendelse til vores forsikringsselskab, som sender en mand ud og konstaterer at undertaget hænger meget, jfr. vedlagte skrivelse af 28.05.2008. Sagen afvises af forsikringsselskabet med henvisning til, at det ikke har nogen betydning for husets værdi, men er en gene man må leve med og må forvente, hvis man taget tidspunktet for konstruktionen i betragtning. Taget hænger så meget at det kan undre os at den byggesagkyndige ikke har registreret det. I for-

bindelse med et eventuelt salg af vores hus vil vi skulle oplyse, at vi har dette problem med det blafrende undertag og det vil helt afgjort have betydning for den pris vi kan få for vores hus til den tid.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Vi ønsker at få strammet undertaget, så det ikke larmer og ikke hæmmer os i en eventuel salgssituation. Udgiften hertil skal afholdes af forsikringsselskabet.?"

Vedrørende loftshøjden har klageren i klageskemaet anført:

"Vi konstaterer at vores loftshøjde ikke stemmer overens med bygningsreglementet. De tidligere ejere har lagt nye gulve ovenpå de gamle, hvilket kan konstateres ved selvsyn ved at kigge ind under gulvet fra badeværelset. Forsikringsselskabet sender en mand ud som ved selvsyn konstaterer, at der ikke er lagt nye lofter ovenpå de gamle ved at fjerne loftsspot. Efterfølgende har han modtaget billeder fra badeværelset, hvor man kan kigge ind til gulvkonstruktionen og se at det nye gulv er lagt oven på det gamle. Forsikringsselskabet afviste jfr. skrivelse af 28.05.2008 sagen udfra at der ikke er sket nogen skade. Vi klagede over afgørelsen via e-mail den 02.06.2008 og bad om en anden mening om sagen. Herefter vender forsikringsselskabet tilbage med at de har fået et 'ok' fra kommunen om at det godt kan accepteres, at loftshøjden ikke overholder bygningsreglementet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Vi ønsker at få nedtaget lofterne og opsat nye. Vi har haft en tømrer til at kigge på sagen og han mener godt at det kan lade sig gøre. Udgiften hertil skal afholdes af forsikringsselskabet. G.B. fra forsikringsselskabet mente at vi bare skulle fjerne de nye gulve, men så skal der pilles ved meget mere, end hvis vi fjerner lofterne. Vi ønsker også omkostningerne til reetablering af vægge betalt af forsikringsselskabet."

Ved skrivelse af 5/8 2009 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Indledningsvist kan det oplyses, at der er tale om et hus fra 1974 hvor tagbelægningen er blevet ændret i 1988. I den forbindelse er der blevet oplagt et undertag i fiberarmeret bitumendug.

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at det anmeldte undertag er helt sædvanligt udført og oplagt efter dagældende regler og praksis. Det har efterfølgende vist sig, at disse undertage med tiden bliver løsere og kan 'blafre'. I dag opsætter man derfor fjedre eller skumklodser for at hindre støj fra undertaget når det blæser.

Der er således intet usædvanligt ved klagers undertag. Det er oplagt for 20 år siden og der er ingen grund til at tro, at det ikke var korrekt monteret dengang. I de forløbne 20 år har materialet udvidet sig og kan derfor give støjgener ved blæsevejr. I dag er det et helt almindeligt kendt fænomen, men tilbage i 1980'erne var undertage af banevare et nyt produkt og man var derfor ikke klar over, at man skulle være opmærksom på dette. Da undertaget på klagers hus derfor er helt sædvanligt udført efter dagældende skik og regler, er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 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.*

Støjgener er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet det ikke kan betegnes som en skade. I øvrigt skal der henvises til at klager først konstaterer problemet 4 år efter overtagelse.

For så vidt angår loftshøjden er det Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at der ikke er tale om et ulovligt forhold. Klagers ejendom er beliggende i R. kommune og selskabet har derfor kontaktet deres Byggesagsafsnit. Her oplyses det, at kravet i BR08 om loftshøjde er opfyldt med en loftshøjde på 2,285 m. Der vil således ikke skulle søges om dispensation. E-mail fra byggesagsbehandler V.S. er vedlagt som bilag …

Der er således ikke tale om et ulovligt forhold, der kunne være omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 15.1:

Forsikringsbetingelsernes pkt. 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.*

Da lavere loftshøjde heller ikke er en skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 (citeret ovenfor), er forholdet undtaget forsikringsdækning. Jeg henviser her til afgørelsen nr. 61.945.

**3. Konklusion:**
Klagen over undertaget bør afvises, i det dette er helt sædvanligt oplagt og ejendommen derfor hverken afviger fra tilsvarende ejendomme eller har en ulovlighed på undertaget. Støjgener fra 'blafring' er ikke en skade der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår loftshøjden, er der tale om et lovligt forhold der ikke udgør en skade på ejendommen. Her skal det særligt bemærkes, at afvigelsen fra det anbefalede i BR08 kun udgør 15 mm.

Klagen bør derfor afvises."

Ved skrivelse af 4/9 2009 til nævnet har klageren hertil bl.a. anført:

"**Undertaget;**
Såfremt det er almindelig kendt, at undertage fra den tid kan give disse problemer som vi oplever, burde det fremgå af tilstandsrapporten. Den byggesagkyndig burde have noteret forholdet, idet det er meget tydeligt. Vi føler, vi har fået et forkert indtryk af huset, idet vi skulle bruge de 50 kvm på 1. salen til værelser, hvilket ikke er muligt i dag pga. støjen.

Ved et eventuelt salg ville vi skulle oplyse, at der er støj fra taget i blæsevejr, - og der er altså stor forskel på at sælge et hus med kun 3 brugbare soveværelser, frem for 5 (der kan indrettes 2 store værelser på 1. salen) og det vil så afgjort nedsætte husets salgsværdi. Idet vores hus afviger fra almindelige hus fra den tid, da vi har en enorm stor tagflade, mener vi, at det blafrende undertag er af så afgørende betydning for huset brugbarhed og dermed værdi, at det bør dækkes via ejerskifteforsikringen.

**Loftshøjden;**
Angående loftshøjden, så er forholdet ulovligt jfr. bygningsreglementet, hvilket som udgangspunkt er omfattet af ejerskifteforsikringen. Vi betegner ikke selv forholdet som en skade, men som en ulovlighed. At kommunen er villige til at give dispensation herfor, mener vi ikke har noget med sagen at gøre. Det kan vel ikke være rigtigt, at fordi selskabet kan indhente en dispensation efterfølgende, så skal vi acceptere at leve med en ulovlighed. Er det virkelig målet med ejerskifteforsikringer, - at der bare kan fraviges fra bygningsreglementet ved ulovligheder? Vi vil også være pligtige til at oplyse ved et salg, at vi ikke overholder bygningsreglementet, - det er desværre et fantastisk pressionsmiddel for en køber og vil have betydning for den endelige salgspris for os. Pga. ulovligheden og dermed husets værdi, mener vi også at dette forhold bør dækkes via ejerskifteforsikringen.

Til orientering har vi ingen planer om at flytte fra huset hverken i dag eller de næste mange år, da vi har små børn som går i skole i byen. Men vi er bekymrede for, om huset til den tid ikke vil repræsentere den værdi det bør, pga. de to ovennævnte forhold."

Ved skrivelse af 14/9 2009 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Det er forsikringstager, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Det er selskabets opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden herfor.

Den omstændighed, at den byggesagkyndige efter klagers opfattelse burde have noteret forholdet, er selskabet ikke enig i. Den bygningssagkyndige skal notere skader og nærliggende risiko for skader, og i den vurdering indgår, om et forhold afviger nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme. Det er helt sædvanligt, at undertage oplagt i 1980'erne med tiden bliver lidt 'løse', og forholdet på klagers ejendom afviger derfor ikke fra andre tilsvarende ejendomme. Den bygningssagkyndige beskæftiger sig ikke med eventuelle komfortproblemer. Såfremt klager mener, at den bygningssagkyndige har begået en fejl, må hun rette sit krav mod den bygningssagkyndige.

For så vidt angår det af klager anførte om, at det blafrende undertag nedsætter husets salgsværdi, skal jeg fremhæve, at skadebegrebet i ejerskifteforsikringer ikke indbefatter forringelser af salgsværdien. Der skal derimod være tale om en værdiforringelse *i byggeteknisk forstand,* før der kan være tale om en skade - det vil sige, at undertaget skal være anderledes end andre undertage fra 1980'erne, hvilket ikke er tilfældet i den foreliggende sag.

For så vidt angår **lofthøjden** skal selskabet bemærke følgende:
Heller ikke for så vidt angår dette forhold indeholder klagerens brev efter selskabets opfattelse væsentligt nyt i sagen. Selskabets grundlæggende opfattelse er fortsat, at der ikke er tale om et ulovligt forhold.

I modsætning til, hvad der fremgår af selskabets forrige skrivelse af 5. august 2009, skal forholdets lovlighed selvfølgelig vurderes efter bestemmelserne i det bygningsreglement, der vær gældende, da de tidligere ejere af ejendommen lagde nye gulve ovenpå de gamle - og ikke efter bestemmelserne i BR08.

Det er ikke oplyst, hvornår disse gulve blev lagt ovenpå de gamle, men både det bygningsreglement, der gjaldt, da bygningen blev opført i 1974, nemlig BR72, og alle de efterfølgende bygningsreglementer frem til BRO8 stiller krav om en rumhøjde på 2,30 m. Jeg kan i denne forbindelse henvise til eksempelvis BR72, afsnit 4.1.1, stk. 3, litra c, og BR98, afsnit 3.4.2. Kravet til rumhøjden på det tidspunkt, da der blev lagt nye gulve ovenpå de gamle, må således under alle omstændigheder være 2,30 m.

Også i dag er kravet til lofthøjde som udgangspunkt 2,30 m, jf. vejledningen til afsnit 3.3.1, stk. 5, i BR08, og kravet til lofthøjder har således ikke ændret sig siden bygningen blev opført i 1974. På denne baggrund må det antages, at eftersom R. Kommunes byggeafsnit har oplyst, at byggeafsnittet vurderer, at kravet til lofthøjden kan opfyldes med en fri lofthøjde på 228,5 cm (jf. herved bilag … til selskabets skrivelse af 5. august d.å.), må det antages, at kravet til lofthøjden også var opfyldt på det tidspunkt, da der blev lagt nye gulve ovenpå de gamle. Der er således ikke tale om et ulovligt forhold.

Hertil kommer, at det er en betingelse for, at der kan opnås forsikringsdækning efter forsikringsbetingelsernes afsnit 15.1 om ulovlige bygningsindretninger, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Idet R. Kommunes byggeafsnit, som nævnt ovenfor, har oplyst, at kravet til lofthøjden kan opfyldes med en fri lofthøjde på 228,5 cm, kan der ikke være tvivl om, at der kan opnås dispensation hos kommunen. På denne baggrund kan der under alle omstændigheder ikke opnås forsikringsdækning under henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 15.1."

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.
…
**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:

Ad undertaget:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at det forhold, at der er støjgener i forbindelse med undertagets blafren i blæsevejr, ikke er at anse som en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herved vurderet, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ad loftshøjden:

Nævnet finder, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Ifølge forsikringens udvidede dækning er det en betingelse, at forsikringstageren godtgør, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Efter det oplyste for nævnet har kommunen over for selskabet udtalt, at der vil kunne opnås dispensation fra bygningsreglementet vedrørende forholdet. På denne baggrund finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen