861/11

Den 14. februar 2011 blev i sag nr. 78.151:

xxxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S.

Han klager over selskabets behandling af følgende forhold:

1) Manglende dampspærre under gulve

2) Svag gulvkonstruktion/knirkende og gyngende gulvbelægning

Forhold 1: Selskabet har afvist at udbetale erstatning. Selskabet har begrundet afgørelsen med, at der ikke er tale om en skade, og at der ikke på overtagelsestidspunktet forelå en nærliggende risiko for skade. Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringens basisdækning. Selskabet har desuden henvist til, at klageren ikke har bevist, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde (ulovlighedsdækningen).

Forhold 2: Selskabet har givet tilsagn om at dække "eftermontering af egnede beslag fra krybekælderen, fordi befæstelsen vurderes at være mangelfuld". Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning. Selskabet har begrundet afgørelsen med, at den øvri-

ge del af konstruktionen ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition. Det er endvidere selskabets opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1966. Klageren købte ejendommen med overtagelse den 15/12 2004. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 29/10 2004. De forhold, som klagen vedrører, er ikke nærmere beskrevet i tilstandsrapporten. I forbindelse med købet af ejendommen modtog klageren et tillæg til tilstandsrapporten. I dette tillæg betegnes gulvkonstruktionens og etageadskillelsens tilstand som "Over middel". Herved forstås, at der "kan forventes enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse".

Den 27/5 2009 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at der er problemer med gulvkonstruktionen i køkkenet. Det blev oplyst, at gulvet knirker og gynger over krybekælderen.

For at kunne tage stilling til sagen anmodede selskabet klageren om yderligere oplysninger. Den 24/6 2009 sendte klageren en uddybende beskrivelse til selskabet. Af denne beskrivelse fremgår bl.a.:

> "Anmeldelsen vedrører gulvkonstruktionen over krybekælderen. Der er krybekælder under køkkenet og adgang til krybekælderen via en låge i fyrrum i kælderplan.
> …
> Der er grundlæggende to problemer med gulvkonstruktionen. Konstruktionen er svag og der mangler dampspærre mellem gulvbrædder og den underliggende isolering.
>
> Den svage konstruktion bevirker at gulvet i køkkenet knirker kraftigt flere steder. Gulvet gynger og fjedre når det gåes på. Der er store sprækker mellem flere gulvbrædder og flere brædder ligger tydeligt skævt så gulvet opleves som ujævnt. Gulvkonstruktionen er langt under den stand man kan forvente af en konstruktion fra 1996 [1966].
>
> Der mangler dampspærre under gulvbrædderne. Derved er der ingen radonsikring da krybekælderen har jordbund. Den største bekymring i denne anledning er dog konsekvensen af at foretage isolering af fyrrummet og planlagt skift til fjernvarmeforsyning. Den nyværende varmeløsning består af et træpillefyr placeret i det tilstødende fyrrum. Varmen afgivet fra fyret sørger grundet manglende isolering til krybekælder for at krybekælderen er opvarmet hele året. Risikoen for råd- og svampeskader i krybekælderen formodes derfor for nuværende at være begrænset, men det udgør et latent problem når krybekælderen bliver kold."

Den 29/7 2009 blev ejendommen besigtiget af selskabets skadekonsulent. Herefter sendte skadekonsulenten brev af 19/8 2009 til klageren. Af dette brev fremgår bl.a.:

"**Forhold 1. Der mangler dampspærre i gulvkonstruktion over krybekælder.**
…
Ved besigtigelsen blev jeg forevist krybekælderen samt bjælkelagskonstruktionen herover. Konstruktionen bærer præg af at have været fornyet / forbedret på et senere tidspunkt end husets opførelse i 1966. Der er dog ingen lovkrav for at en bygningsdel skal lovliggøres i forbindelse med en renovering. Kravet tilbage i 1966 var ikke at der skulle indgå en fugtspærre i bjælkelagskonstruktioner imod krybekældre.

Det anmeldte forhold er ikke dækket af jeres ejerskifteforsikring.
Jeg begrunder min afgørelse således:
Ovenstående er begrundet med, at forholdet ikke har været ulovligt på opførelses/udførelsestidspunktet. Ifølge jeres forsikringsbetingelser dækkes kun ulovlige indretninger, såfremt de var ulovlige i forhold til gældende bygningslovgivning på opførelses/udførelsestidspunktet. Ydermere udgør forholdet ikke en skade jf. skadebegrebet.

Forhold 2. Gulvkonstruktionen er svag og ligger ujævnt.
…
Ved besigtigelsen blev jeg forevist gulvet i køkkenet samt bjælkelagskonstruktionen set fra kælderen. Der kunne konstateres ujævnheder som ligger indenfor 10 mm. pr. meter. Fra kælderen kunne det konstateres at bjælkelaget er fæstnet i varierende grad, dermed menes at der ikke generelt er brugt egnede beslag eller montageskruer.

Det anmeldte forhold er til dels dækket af jeres ejerskifteforsikring.
Jeg begrunder min afgørelse således:
For så vidt angår at gulvbrædderne ligger ujævnt i en grad som nævnt ovenfor og billederne viser, udgør dette ikke en dækningsberettiget skade jf. skadebegrebet. Denne ujævnhed er forventelig for denne type konstruktion.
Befæstigelsen af bjælkelagskonstruktionen vurderer jeg som mangelfuld og dermed som et dækningsberettiget forhold på jeres ejerskifteforsikring, da jeg ligeledes vurderer at det har været til stede ved overtagelsen af huset.

Aftaler
Den manglende befæstigelse af bjælkelagskonstruktionen dækkes med udbedring af dette. Dette arbejde vurderer jeg kan udføres af tømrer som eftermonterer egnede beslag fra krybekælderen.

Økonomioversigt
Jeg har udarbejdet en økonomioversigt, så I kan se, hvilke beløb Alm. Brand dækker. Erstatningen er udregnet ud fra at det er håndværksmester der udfører arbejdet.

Specifikation	Antal	Enhed	Pris	Moms %	Estimat
Tømrerarbejde	16	timer	330,00	25	6.600,00
Materialer	1	stk.	1.500,00	25	1.875,00
				25	-
				25	-
Selvrisiko	-1	stk.	5.000,00		(5.000,00)
Erstatningsværdi					kr. 3.475,00

"

Den 8/9 2009 sendte klageren en mail til selskabets skadekonsulent. Af denne mail fremgår:

> "I forbindelse med din behandling af min skadesanmeldelse har jeg nedenstående spørgsmål, som jeg ønsker afklaret før jeg tager stilling til det videre forløb.
>
> **Ad 1. Der mangler dampspærre i gulvkonstruktionen over krybbekælder**
> Du skriver i din behandling af sagen at dampspærrer ikke var et krav på det tidspunkt hvor huset er opført (1966). Jeg er uforstående overfor at dette forhold vurderes ud fra byggeåret 1966, da skaden angår gulvkonstruktionen. Gulvkonstruktionen er udført i 1994/95 som stort set resten af det hus vi overtog i 2004. Der er søgt byggetilladelse til denne om- og tilbygning. I byggetilladelsen er der eksplicit udtrykt krav til gulvkonstruktionen over krybbekælderen. Ved din besigtigelse 29.07. 2009 modtog du kopi af denne byggetilladelse.
> Til min rådgiver ønsker jeg en skriftlig begrundelse for at sagen vurderes ud fra byggeår 1966.
>
> **Ad 2. Gulvkonstruktionen er svag og ligger ujævnt**
> Du skriver at den mangelfulde befæstigelse af bjælkelagskonstruktionen anses som et dækningsberettiget forhold og at dette kan udbedres med eftermontering af egnede beslag.
> Gulvkonstruktionen er udført i 1994/95. Der er eksplicit angivet krav til denne konstruktion i byggetilladelsen: "Etageadskillelsen over kælderen skal udføres min. som BD bygningsdel 60..."
> Er det din vurdering at bygningsdelen kommer til at leve op til kravene i byggetilladelsen ved at eftermontere beslag som du beskriver?"

Skadekonsulenten besvarede spørgsmålene ved mail af 16/9 2009 til klageren. Af denne mail fremgår:

> "Hermed fremsendes svar på dine spørgsmål vedrørende ejerskifteskaderne som I har anmeldt.
>
> ad. 1.
> Jeg har vurderet ud fra konstruktionerne som jeg besigtigede d. 29.07 då., samt ibrugtagningstilladelsen og den gældende BBR-meddelelse for huset som jeg har udskrevet fra nettet. At konstruktionen over krybekælderen er af den oprindelige konstruktion fra 1966 og dermed skal overholde kravene i bygningsreglementet fra dette tidspunkt Den konstruktion som der er stillet krav til i ibrugtagningstilladelsen antager jeg er etageadskillelsen over den del af kælderen som er godkendt til beboelse, da der i bygningsreglementet for enfamiliehuse 1985 ikke er krav for brandhæmmende konstruktioner over krybekælder.
>
> ad 2.
> Se ad 1. og udsnit fra bygningsreglementet 1985."

På grund af klagerens fortsatte utilfredshed med afgørelsen lod selskabet ejendommen besigtige af en anden skadekonsulent. Besigtigelsen fandt sted den 16/10 2009. I forbindelse med besigtigelsen blev det aftalt, at klageren skulle rette henvendelse til kommunen.

Af klagerens brev af 9/11 2009 til kommunen fremgår bl.a.:

"Jeg har indgivet en skadesanmeldelse til min ejerskifteforsikring hvori jeg gør krav om udbedring af et knirkende og gyngende køkkengulv grundet en svag gulvkonstruktion. Der er ligeledes indgivet anmeldelse om udbedring af det forhold at der mangler dampspærre mellem gulvbrædder og isoleringen mod den kolde krybbekælder nedenunder.

Status på sagen er at forsikringsselskabet anerkender at gulvkonstruktionen bør understøttes, men dog kun i et sådant omfang at konstruktionen bringes op til forventelig standard for en bygning fra 1966. Forsikringsselskabet ønsker ikke at imødekomme mit krav vedr. dampspærre da selskabet ikke mener, at dette var et lovkrav i 1966.

Jeg mener, at en renovering/genopbygning af gulvkonstruktionen burde have været omfattet af den ombygning der blev udført i 1994. (Ansøgt i 1990). Min begrundelse herfor er omfanget af ombygningen af det eksisterende hus. Hele det hus jeg overtog i 2004 blev opført i 1994/95, med undtagelse af sokkel omkring og spærkonstruktion over krybbekælder (under køkkenet). Området er indtegnet nedenfor.
…
Som billederne viser, er hele huset fra 1995 fra og med gulvbrædder og op efter. Derfor mener jeg også at man burde have bragt gulvkonstruktion i den eksisterende bygning op til 1990 standard i forbindelse med denne ombygning.

Jeg vil gerne bede … Kommune tage stilling til følgende spørgsmål:
1) Burde gulvkonstruktionen i det eksisterende hus være renoveret i henhold til bygningsreglement gældende i 1990 grundet den omfattende ombygning?

2) Kan der i så fald gives dispensation således, at min krav mod forsikringsselskabet bortfalder?"

I kommunens brev af 26/11 2009 til klageren hedder det:

"Du har i brev af den 9. november 2009 anmodet Teknik og Miljø, Byggeri om at tage stilling til din henvendelse om gulvkonstruktionen i 'eksisterende' enfamiliehus.

Der er i 1990 meddelt byggetilladelse til om- og tilbygning til eksisterende enfamiliehus. Af sagsakterne fremgår det, at der opføres en tilbygning til eksisterende enfamiliehus, samt at eksisterende enfamiliehus får en ny tagkonstruktion og efterisoleres.

Byggetilladelsen er egentligt givet til tilbygningen, idet der kan ske ombygning af eksisterende arealer uden tilladelse. Det fremgår derfor heller ikke af det godkendte projekt, om der ændres på gulvkonstruktionen i eksisterende enfamiliehus.

Der kan dog vejledende oplyses, at selv om ombygning af eksisterende boligareal ikke kræver tilladelse, skal bygningsreglementets bestemmelser overholdes i forbindelse med ombygningen. Dvs. konstruktioner/forhold der ændres i forbindelse med ombygningen, skal opfylde gældende bygningsreglement.

Såfremt det forholder sig sådan og som antydet, at eksisterende enfamiliehus er fjernet for at blive genopført i forbindelse med om- og tilbygningen, er der et ulovligt forhold på ejendommen. Forholdet skal da søges lovliggjort, idet der vil være tale om nybyggeri og ikke en tilbygning (om- og tilbygning), som der er meddelt byggetilladelse til.

Svar på din henvendelse er derfor følgende.

- Er gulvkonstruktionen ombygget / ændret i forbindelse med ombygningen er der krav om, at konstruktionen opfylder gældende bestemmelser / reglement

- Er gulvkonstruktionen ikke berørt / ændret i forbindelse med ombygningen stilles der ikke yderligere krav til konstruktionen.

- Er der tale om nybyggeri skal samtlige forhold/konstruktioner opfylde gældende bestemmelser / reglement.

Sagen afsluttes med denne skrivelse, medmindre det fastholdes, at eksisterende enfamiliehus har været fjernet i forbindelse om- og tilbygningen 11990. Fastholdes det at eksisterende enfamiliehus er genopført, bedes dette meddelt inden 14 dage."

Efter at have modtaget kopi af brevet fra kommunen fastholdt skadekonsulenten selskabets tidligere afgørelse ved mail af 7/12 2009 til klageren. Skadekonsulenten begrundede afgørelsen således:

"Med vedhæftet foto er det min vurdering, at du ikke har godtgjort, at gulvkonstruktionen, herunder fundament, bærende stolper og bjælker under køkken/alrum skulle være udført i til- og ombygningsåret 1990 og ikke fra opførelsesåret 1966."

Den 2/3 2010 modtog skadekonsulenten en mail fra klageren. Af denne mail fremgår:

"I brevet fra … Kommune fremgår det klart at gældende bygningsreglement skal overholdes såfremt gulvkonstruktionen er ombygget / ændret i forbindelse med ombygningen i 1995.

Da du ikke mener, at jeg har godtgjort at gulvkonstruktionen er ombygget / ændret i forbindelse med ombygningen i 1995, har jeg fundet frem til den tømrermester der udførte ombygning og tilbygningsentreprisen. Jeg har bedt ham beskrive det arbejde der er udført og give sin vurdering af gulvkonstruktionen. Denne udtalelse finder du i vedhæftede fil.

Hvis du fortsat fastholder, at der ikke er tale om en ombygning der burde have overholdt gældende bygningsreglement i 1995, vil jeg gerne bede om din argumentation herfor, inden sagen tages videre til ankenævnet.

Jeg vil ligeledes gerne bede dig forholde dig til tømrermester P.E.N.s udtalelse: 'Det vurderes at bjælkelag 75x75 mm aldrig lader sig anvende med godt resultat, da dim. tabeller starter ved langt større dim. (50x125 mm)."

Af den vedhæftede udtalelse af 26/2 2010fra tømrermesteren fremgår:

"K. Tømrer og Snedkerforretning har udført tømrerentreprisen på tilbygning og ombygning … (1995)
Der stod i forvejen et hus på grunden, hvor ydervæge og gulvkonstruktion ifølge tidligere ejer skulle genanvendes. Ydervægge fik ny beklædning udv. mere isolering og ny beklædning indv. Gulvbrædder blev fjernet, eksisterende 'kassette' bjælkelag (75x75 mm tømmer) blev genanvendt pga. tilskud/økonomiske årsager.

Bjælkelaget blev efterisoleret i muligt omfang, nye gulvbrædder monteret. Pga. for lille dimensionering, blev bjælkelaget forstærket med underlæggende bjælker på kryds efter ejers ønske.
Ved gennemgang af konstruktionen, konstateres det at gulvet stadig 'giver' sig og knirker.
Det vurderes at bjælkelag 75x75 mm aldrig lader sig anvende med godt resultat, da dim. tabeller starter ved langt større dim. (50x125 mm).
Bjælkelaget skal væk, fundamenterne for samme skal muligvis skiftes, da de er revnet m.m. Nyt bjælkelag der følger dim. tabellen skal etableres, nyt gulv monteres."

Selskabets skadekonsulent fastholdt afgørelsen ved mail af 12/3 2010 til klageren.

Herefter fulgte yderligere brevveksling mellem parterne. Der blev ikke herved opnået enighed.

Klageren har indbragt sagen for nævnet den 14/4 2010. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At selskabet anerkender at gulvkonstruktionen burde have været renoveret i henhold til gældende bygningsreglement i 1996 hvor en væsentlig ombygning af hele huset fandt sted - herunder også en ombygning af gulvkonstruktionen under køkken således at konstruktionen lovliggøres og køkkengulvet ikke længere udgør en skade.

At selskabet anerkender at det er en ulovlig bygningskonstruktion når gulvet er blevet isoleret i forbindelse med ombygning uden dampspærre er monteret.
Konkret ønsker jeg at selskabet betaler alle omkostninger i forbindelse med montering af nyt bjælkelag med korrekt dimension efter gældende bygningsreglement i 1996 og samtidig montage af dampspærre."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 7/5 2010 bl.a. anført:

"**Argumentation**
…
Svag gulvkonstruktionen/knirkende og gyngende gulvbelægning
Vores kunde har anmeldt, at gulvkonstruktionen er for svag, hvilket er konstateret, da gulvene er knirkende og gyngende. Forholdet anmeldes ca. 4 år og 5 måneder efter overtagelsen af ejendommen.

Ved skadekonsulenternes besigtigelse af ejendommen har det kunne konstateres, at der var ujævnheder ved gulvene, som ligger indenfor 10 mm pr. meter. Fra kælderen kunne det ses, at bjælkelaget var fæstnet i varierende grad.

Der er givet dækning til en eftermontering af egnede beslag fra krybekælderen, fordi befæstelsen vurderes at have været mangelfuld.

For så vidt angår selve gulvbelægningen har vi afvist dækning for denne, fordi der er tale om forventelige ujævnheder som følge af konstruktionen. Ujævnheden i gulvet vurderes ikke at udgøre et forhold, som nedsætter husets brugbarhed nævneværdigt.

Disse burde delvist blive afhjulpet, når konstruktionen bliver fæstnet korrekt. Det fremgår desuden af udtalelsen fra Klejtrup Tømrer- og Snedkerforretning, at man har genanvendt materialer, dog ikke gulvbrædder, af økonomiske årsager, hvilket indikerer at materialevalget kan have båret præg af besparelser. Endvidere anmeldes der først om ujævnheder mere end 4 år efter overtagelsen, hvorfor disse vurderes ikke at have været til stede, da ejendommen blev overtaget.

Det er vores vurdering, at alene den forkerte befæstelse opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9.

Vores kunde ønsker gulvkonstruktionen lovliggjort i henhold til gældende regler i 1995 (det tidspunkt som tømreren oplyser at have udført arbejderne).

Tømreren oplyser, at bjælkelaget er genanvendt og efterisoleret i muligt omfang. Der blev foretaget en forstærkelse af konstruktionen i form af underliggende bjælker på kryds, fordi der blev pålagt ny gulvbelægning. Forstærkelsen har vist sig ikke at være tilstrækkelig, hvilket vi som ovenfor nævnt har ydet dækning til i henhold til skadedefinitionen. Den eneste ændring af gulvkonstruktionen er således nye gulvbrædder, isolering og tilføjelse af bjælker på kryds til forstærkning. Selve bjælkelaget er det samme som oprindeligt. På baggrund af dette er det vores vurdering, at der alene er foretaget en renovering af ejendommen og ikke en fuldstændig om- eller tilbygning i en sådan grad, at der kan kræves byggetilladelse.

Byggetilladelsen er udstedt i 1990. Dette bekræftes af … Kommune i brev af 26. november 2009. Kommunen oplyser endvidere i brevet, at byggetilladelsen ifølge deres opfattelse vedrører tilbygningen. Det fremgår af kommunens brev, at der ikke skal søges byggetilladelse til ombygning af eksisterende arealer, hvilket der er tale om i denne sag. Der er alene sket en ombygning i form af renovering af eksisterende arealer. Vi mener derfor ikke, at der kan stilles krav om lovliggørelse i henhold til reglerne i 1995. De gældende regler på dette tidspunkt var Bygningsreglementet fra 1985, der var gældende frem til 1998, hvor der kom et nyt bygningsreglement.

Byggetilladelsen nævner, at etageadskillelse over kælder minimum skal udføres som BD Bygningsdel 60 - min. 95 mm mineraluld i pladeform fastholdt med 2 mm ståltråd pr. max. 30 cm. og min. en klasse 2 beklædning. Disse krav er alle krav til brandsikring, ikke til forstærkelsen af konstruktionen. Der nævnes intet om krybekælder. Fordi der ikke er brandkrav til etageadskillelser over krybekældre i BR 1985, er det vores vurdering, at kravet til etageadskillelsen alene drejer sig om den del af kælderen, der er godkendt til beboelse (tilbygningen), og ikke krybekælderen (eksisterende bygning). Allerede fordi der ikke var krav til brandsikring af etageadskillelser over krybekældre i BR 1985, mener vi af denne grund heller ikke, at det er påvist, at der er tale om et ulovligt forhold.

Såfremt nævnet måtte finde, at der er tale om et forhold, der er omfattet af ulovlighedsdækningen mener vi således, at dette skal behandles i medfør af reglerne i Bygningsreglementet fra 1985. I den forbindelse skal det ligeledes bemærkes, at det er et krav for at opnå dækning, at vores kunde har fået afslag på dispensation fra kommunen, jf. betingelsernes afsnit 3. På baggrund af ovenstående er det fortsat vores vurdering, at der er tale om en skade for så vidt befæstelsen, men at den øvrige del af konstruktionen ikke opfylder skadedefinitionen. Endvidere finder vi det ikke sandsynliggjort, at den skete ombygning har en sådan karakter, at gældende krav på udførelsestidspunktet skulle have været opfyldt. Det er også vores vurdering, at kravene i byggetilladelsen vedrører tilbygningen og området over kælderens beboelsesdel, hvilket indirekte bekræftes af kommunens brev, hvoraf det fremgår, at de opfatter

det som en byggetilladelse til tilbygning. Disse krav har endvidere karakter af brandkrav og ikke er således ikke dimensioneringskrav til gulvkonstruktionen.

Vi fastholder således, at der ikke er dækning udover den af os allerede tilbudte erstatning til befæstelse af gulvkonstruktionen. Vi kan derfor ikke tilbyde erstatning for gulvbelægning og ej heller for lovliggørelse i henhold til lovgivning på renoveringstidspunktet.

Manglende dampspærre under gulve
Vores kunde klager over, at vi har afvist dækning for manglende dampspærre i gulvkonstruktionen.

Der kunne på tidspunktet for besigtigelse af ejendommen ikke konstateres skader som følge af den manglende dampspærre. Dette underbygges af vores kundes oplysninger i skadeanmeldelsen, hvoraf det fremgår, at der ingen skader kan ses på nuværende tidspunkt, hvor der er et fyr, der holder krybekælderen varm, men at der er frygt for kondensbetingede skader, når der bliver etableret en ny varmekilde. Isoleringsforholdene i konstruktionen er ifølge oplysningerne i sagen minimum 20 år gamle. Såfremt den manglende dampspærre havde bevirket en risiko for skader som følge af fugt, ville der på nuværende tidspunkt være tegn på dette. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade som følge af den manglende dampspærre.

Det forhold, at vores kunde ønsker at ændre varmeinstallationen, kan ikke føre til et andet resultat, da risikoen for skade skal være til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Vores kunde oplyser selv, at der først er frygt for skader i det øjeblik, der ikke sker opvarmning fra fyret, der holder krybekælderen varm og tør. En efterfølgende ændring af varmekilde er ikke et forhold, der er til stede på overtagelsen, og dermed er skadedefinitionen ikke opfyldt.

Forholdet er således ikke dækket af ejerskifteforsikringens basisdækning.

Vores kunde mener, at den manglende dampspærre er en ulovlig bygningsindretning. Vi henviser i den forbindelse til argumentationen ovenfor, hvoraf det fremgår, at det ikke findes sandsynliggjort, at gulvkonstruktionen er en ulovlig bygningsindretning, idet der alene er foretaget en renovering/ombygning af eksisterende arealer.

Såfremt nævnet måtte finde, at forholdet skal behandles efter BR1985, der var gældende på det tidspunkt, hvor der blev lagt nye gulve og foretaget forstærkning af gulvkonstruktionen, samt lagt isolering, henleder vi opmærksomheden på BR1985 afsnit 4.1.2 og 4.1.3, hvoraf det fremgår af kryberum skal ventileres, så de sikres mod fugt og konstruktioner skal sikres mod fugt generelt. Vi mener, at dette krav er opfyldt, fordi vores kundes gulvkonstruktion ikke viser tegn på skader som følge af fugt. Ventilationsforholdene er således på trods af isoleringen tilstrækkelige. Endvidere mener vi, at så længe der ikke ændres i varmekilderne på ejendommen, vil krybekælderen fremstå som den gør på nuværende tidspunkt og en manglende dampspærre vil således ikke betyde, at der opstår skader. Kravet i BR1985 om sikring mod fugt er således opfyldt som følge af varmekilden på ejendommen, der holder krybekælderen tør. Der ses ingen specifikke krav om etablering af dampspærre i krybekælder-etageadskillelser.

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort, at den manglende dampspærre udgør et dækningsberettiget forhold, hverken i forhold til basisdækningen eller ulovlighedsdækningen.

Såfremt nævnet måtte give vores kunde medhold i, at der er tale om et ulovligt forhold, henleder vi ligeledes opmærksomheden på kravet om afslag på dispensation i forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Konklusion
Vores kundes klage til nævnet har ikke tilvejebragt nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Såfremt vores kunde sender dokumentation, der påviser, at der er tale om dækningsberettigede forhold, er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen igen.

Som sagen ligger oplyst fastholder vi i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen. Såfremt nævnet måtte have brug for yderligere oplysninger, står vi gerne til rådighed med disse."

Hertil har klageren i brev af 16/5 2010 til nævnet bemærket:

"**1)** Alm. Brand bemærker at problemet med den svage gulvkonstruktion først er anmeldt 4 år og 5 måneder efter overtagelse af ejendommen. Det er korrekt at gulvet er blevet stadig mere knirkende og gyngende i den tid vi har boet i huset, hvilket også er årsagen til at skaden ikke er anmeldt straks efter indflytning. Jeg har i august 2007 fremlagt skaden for Alm. Brand mundtligt for at diskuterer om der kunne være tale om et forhold, der var dækket af ejerskifteforsikringen. Jeg godtog på dette tidspunkt afvisning af sagen. Først da jeg kontaktede en fagmand med henblik på et tilbud på udbedring af problemet blev jeg gjort opmærksom på, at der var tale om et forhold der burde være dækket af ejerskifteforsikringen. Efter dette møde rettede jeg fornyet henvendelse til Alm. Brand.

2) En fagmand har vurderet at: 'Bjælkelaget skal væk, fundamenterne for samme skal muligvis skiftes, da de er revnet m.m. nyt bjælkelag der følger dim. tabellen skal etableres, nyt gulv monteres.' Flere skruer og beslag i et dårligt fundament og på underdimensionerede bjælker er ikke en løsning på problemet.

Samme tømrermester har afvist at den af Alm. Brand forslåede udbedring vil have en langvarig virkning på problemet og vil ikke tage ansvaret for at levere en løsning indenfor de rammer Alm. Brand har opgjort skaden til.

3) Jeg bemærker at Alm. Brand stadig undlader at forholde sig til at konstruktionen er opbygget af 75mm x 75 mm bjælker skruet sammen i 'kassetter'. En konstruktion der ifølge tømrermesteren aldrig har været at finde i dimensioneringstabeller for bjælkelag. Dette uanset om konstruktionen vurderes ud fra byggeår 1966 eller 1996.

4) Alm. Brand hævder at der alene er tale om en renovering af eksisterende arealer - ikke en ombygning som kræver overholdelse af gældende bygningsreglement. Af BR 1985 1.6.1 fremgår det at der kræves byggetilladelse i følgende tilfælde:

- **ombygning og andre forandringer af fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse o.l. samt sommerhuse, hvis der sker en udvidelse af arealet,**

I dette tilfælde er der netop tale om en ombygning med arealudvidelse."

Herefter har selskabet i brev af 2/6 2010 til nævnet anført:

"Vi har modtaget nævnets brev af 21. maj 2010 vedlagt kopi af vores kundes brev af 16. maj 2010.

Indholdet har været forelagt og drøftet med de to skadekonsulenter, der har besigtiget vores kundes ejendom.

Skadekonsulenterne oplyser, at de på intet tidspunkt har bemærket, at konstruktionen skulle være opbygget som kassetter. Der er tale om en traditionel opbygning udført som bærende bjælker understøttet på fundament og lodrette stolper. Vi kan således alene tage stilling til konstruktionen sådan som den er udført, og således ikke til begrebet 'kassetter'. Det er vores vurdering, at selvom den anvendte konstruktion ikke kan findes i en dimensioneringstabel, så er dette ikke ensbetydende med, at konstruktionen ikke kan holde eller er ulovlig.

Byggetilladelsen er givet til tilbygningen. For så vidt angår den øvrige del i den eksisterende bygning, er der ikke sket en sådan ombygning/udvidelse af eksisterende arealer, at der skal søges om byggetilladelse. Vi fastholder således fortsat, at de anmeldte forhold ikke er dækningsberettigede over den tegnede ulovlighedsdækning. Vi henleder endvidere opmærksomheden på betingelsen om dispensationsansøgning i forsikringsbetingelserne.

Det er vores vurdering, at vores kundes brev ikke har tilført sagen nye oplysninger, der kan medføre en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele vores tidligere argumentation og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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, 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 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køber overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning
…
Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarene lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet har ydet delvis dækning for det anmeldte forhold vedrørende svag gulvkonstruktion/knirkende og gyngende gulvbelægning.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der - bortset fra ovenstående - foreligger skader i basisforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren heller ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning over forsikringens basisdækning.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den omhandlede del af gulvkonstruktionen skal bedømmes efter reglerne på om-/tilbygningstidspunktet. Nævnet finder det herefter ikke godtgjort, at klageren har krav på dækning i henhold til ulovlighedsdækningen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen