878/11

Den 31. oktober 2011 blev i sag nr. 79.503:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over størrelsen af den erstatning, selskabet har tilbudt i forbindelse med en anmeldt fugtskade på gulvet i den forsikrede ejendoms vinterstue.

Det er klagerens opfattelse, at fugten i gulvet skyldes, at vinterstuens forsatsvæg er opført oven på trægulvet, og at dette udgør en ulovlig bygningskonstruktion. Klageren er af den opfattelse, at skaden vil kunne udbedres for 40.000-50.000 kr. ekskl. moms.

Selskabet gør gældende, at skaden skyldes fugtindtrængning gennem vinterstuens dør og vindue, da der mangler glasliste i vinduet, og bundfugen ved døren er utæt/nedslidt. Selskabet har opgjort reparationsomkostningerne til 7.500 kr. ekskl. moms. For så vidt angår spørgsmålet, om der er tale om en ulovlig konstruktion, har selskabet betinget sig at besigtige ejendommen på ny. Dette har klageren afvist med henvisning til, at selskabet allerede har besigtiget ejendommen to gange, og at dette må være tilstrækkeligt.

Den forsikrede ejendom er opført i 1942, og vinterstuen er opført i 1947. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/10 2010, men fik allerede rådighed over den pr. 1/9 2010. Ejendomshandlen skete på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5/7 2010. Vin-

terstuen er i tilstandsrapporten selvstændigt litreret som bygning B. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
B	**Beboelse**		
…			
	4. Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K1	Påbegyndende delamering i bunden af terrassedøren.
	4.2 Vinduer	K2	Nedbrudte glaslister m.m./tiltrængt vedligeholdelse, maling m.m. nederst på vinduerne i karnappen."

Klageren anmeldte den 16/9 2010 til selskabet, at han havde konstateret 14 skader, herunder at gulvet i vinterstuen var fugtigt. Af anmeldelsen fremgik, at dette forhold ville koste 10.000 kr. ekskl. moms at udbedre.

Der er efterfølgende anmeldt yderligere fire forhold, således at der i alt er anmeldt 18 skader.

Selskabets taksator besigtigede den 28/9 2010 ejendommen. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"10. <u>Bygning B - Fugtigt gulv</u>
Gulvet er fugtigt lige inde for terrassedøren nede i det venstre hjørne set indefra.

Det er helt korrekt, at der ses fugtskjolder. Da jeg kom, lå en måtte med gummibagside - den fjernede jeg, og som det ses på billederne, er der fugtskjolder nedenunder.

Fugten kommer fra det defekte vindue og døren, som er rigtig dårlig vedligeholdt. Der mangler en glasliste, og vandet render lige lukt ned i underliggende konstruktioner.

Vi har en bundfuge nede ved gulvet til trappen ved døren. Den er fuldstændig væk. Så har vi en terrassedør med alu-bundstykke i, som giver kondens. Der er uden tvivl kommet vand ind ved døren og vinduet, over længere tid. Og så har den måtte ligget og bliver brugt til at tørre fødder, så kommer der vand med ind på måtten.

I hjørnet ses nedbrud i parketten. Der kommer vand ind ad dør og vinduer, og der er sket nedbrud ved hjørnet foran døren (under måtten). Årsagen er nævnt i TR, at der er nedbrud i glaslister m.m.

En ny gummifuge og så lade tingene tørre op og så fjern måtten. Udbedring af vinduer skal vi ikke ind i (anmærket i TR) - det må han selv stå for.

Der vil også være en lokal rep af gulvet."

Ved telefonsamtale den 28/10 2010 oplyste klageren, at han mente, fugten i vinterstuens gulv skyldtes en fejlkonstruktion. Selskabet besigtigede herefter på ny ejendommen den 2/11 2010.

Klageren indhentede tilbud af 12/11 2010 på udbedring af fugtproblemet i vinterstuens gulv. Heraf fremgår bl.a.:

"Vi har efter besigtigelse af huset konstateret, at man i tilbygningen har bygget en ny bagmur oven på et sildebensparketgulv.

Dette gør, at gulvet er ved at rådne op og formulde. Der er derfor skade på gulvet.

Skaden skal løses ved at bagmuren pilles ned og herefter optages det beskadiget gulv op og bortkøres.

Radiatoren skal ligeledes ned og genmonteres senere. Herefter opmures ny bagmur, der pudses.

Til sidst lægges et nyt sildebensparketgulv.

Vi kan ikke give en korrekt pris før bagmur er pillet ned. Da vi ikke kan se om skaden, skal renses.

Vi vil dog anslå at skaden kan udbedres for ca. kr. 40.000 - 50.000 + moms."

Ved brev af 29/11 2009 anerkendte selskabet tre af de anmeldte skader - herunder vinterstuens fugtige gulv - som værende dækningsberettigende. Dækning for de øvrige anmeldte forhold afvistes. Om det fugtige gulv i vinterstuen (forhold 10) anførte selskabet bl.a.:

"Ad 10:
Der kunne ses fugt på gulvet lige inden for terrassedøren. Fugten stammede dels fra et defekt vindue, som manglede glasliste, og som derfor ledte regnvand direkte ned i gulvet, dels fra en defekt bundfuge under terrassedøren.

Konsulenten har ved sit andet besøgt konstateret, at ydervæggen ikke er bygget oven på trægulvet, men at der på et senere tidspunkt er opbygget en indvendig forsatsvæg, som ligger over gulvet.

Dette var en helt normal konstruktion, og har ikke givet anledning til skader eller nærliggende risiko for skader.
…
AFGØRELSE

…
10) Fugtigt gulv i udestue:
Dansk Boligforsikring A/S anerkender dette forhold som en dækningsberettiget skade.

Udbedring består af reparation af de ødelagte dele af parketgulvet samt ny fugning under terrassedøren.

Konsulenten vurderer, at disse arbejder kan udføres for væsentligt mindre end de 10.000 kr. excl. moms, som du har angivet.

Jeg kan derfor ikke godkende denne pris, og du bedes venligst indhente tilbud på disse arbejder og indsende tilbuddet til mig til godkendelse. Arbejdet må ikke sættes i gang, før tilbuddet er godkendt.

Endelig er nedbruddet i vinduet lige ved terrassedøren efter konsulentens vurdering en medvirkende årsag til skaden på gulvet, så jeg vil stærkt anbefale, at dette vindue bliver repareret hurtigst muligt. Da vinduet er anmærket på tilstandsrapportens side 10 under pkt. 4.2, er skaden på vinduet ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 4.1.

Selskabet kan derfor ikke tilbyde dig erstatning for reparation af vinduet."

Sagen er indbragt for nævnet den 6/12 2010. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
I forbindelse med overtagelse af hus … konstaterer jeg en stribe skader samt en større fejlagtig byggekonstruktion, if. pkt 10 i vedlagte afgørelse fra forsikringsselskabet. Forsikringsselskabet vil betale for reparation og ikke udbedring af den forfejlede konstruktion.
Jeg har fået to tømrermestre samt … til at vurdere skaden og mener det skal udskiftes for 40-50.000 kr. eks moms.
Forsikringsselskabet vil udbetale 10.000 kr.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Dækning af skaden svarende til 40-50.000 kr. eks moms."

Selskabet har i brev af 26/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Vores kunde har anmeldt fugt i gulv i havestuen.

Vores konsulent har bekræftet, at gulvet er fugtskadet lige ved døren/vinduet ud mod haven. Som det fremgår af billede H2, er der en havedør og en række vinduer langs havestuen. Fugten trænger ind ved dør og vinduer, dels fordi der mangler en glasliste i vinduet og bundfugen ved døren er utæt / nedslidt. Vinduer og døre er generelt dårligt vedligeholdt. Fugten er trængt ind over længere tid og det har forårsaget nedbrud af parket gulvet i hjørnet og langs døren.

Desuden er der en alu-bundliste i bunden af døren, hvilket vores konsulent oplyser kan skabe kondens (fugtophobninger) lige inden for døren. Der er intet ulovligt eller usædvanligt i at have døre med alu-bundlister - konsulenten oplyser blot, at de kan skabe kondens, som kan være problematisk, hvis der er trægulv på den anden side.

Der har desuden ligget en dørmåtte lige indenfor døren, som konsulenten fjernede ved sin besigtigelse, og under måtten var der også tegn på fugt i gulvet.

Vi har anerkendt at dække skaden, da gulvet var skadet (råd) ved kundens overtagelse. Vi har anvist at erstatningen vil udgøre en reparation af gulvet lige indenfor døre og en ny bundfuge i døren. Det defekte vindue vil ikke blive erstattet, da det er anmærket i tilstandsrapporten med en K2 (bilag …).

Vores kunde har anført, at problemet med gulvet skyldes, at der er opført en forsatsvæg, der er stillet ovenpå gulvet. Kunden hævder, at dette er en 'fejlkonstruktion', der får gulvet til at 'formulde'.

Vores konsulent er ikke enig i dette, og der er intet af det, der er set under hans besigtigelse, der kan understøtte dette.

Det er korrekt, at der langs ydervæggene er opstillet forsatsvægge - formentlig for at isolere de kolde ydervægge i havestuen. Forsatsvæggene er stillet 'ovenpå' gulvet. Konsulenten oplyser, at det er der ikke noget usædvanligt i, husejere har siden 60'erne og 70'erne udført mange konstruktioner i gamle ejendomme for at isolere / spare på energien. Der er intet tegn på, at gulvet skulle været skadet pga. forsatsvæggene. Konsulenten oplyser, at forsatsvæggene kan være helt tilbage fra 70'erne.

Ved sit første besøg (d. 28. september 2010) konstateredes alene fugtskader i hjørnet ved døren samt foran døren. Ved det andet besøg (d. 2. november 2010) havde kunden optaget nogle stav-parketter. Som det fremgår af billederne er parket-gulvet sort nedenunder. Det skyldes, at det er lagt i tjærelim, hvilket var helt sædvanligt. Der er alene nedbrud i træet i den ende, der har vendt ud mod døren / hjørnet. I den anden ende af stav-parketten er træet helt intakt. Konsulenten kan ikke se nedbrud af træet langs forsatsvæggen. Konsulenten fastholder, at nedbruddet vandindtrængen fra dør/vindue - det har intet med forsatsvæggen at gøre.

Forsatsvæggen har eksisteret i mange årtier, og der er ingen tegn på, at gulvet skulle 'formulde' pga. væggens eksistens, sådan som vores kunde hævder. Hvis gulvet 'formuldede' ville væggen være sunket - væggen står fint og godt - uden tegn på hverken væg eller gulv på, at der skulle opstå skader på gulvet som følge af forsatsvæggens placering. Konsulenten har ikke observeret opstigende grundfugt eller fugt i øvrigt - kun lokalt indtrængende fugt fra dør / vindue. De fugtskader har vi dækket.

Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader til stede på overtagelsestidspunktet og nærliggende risiko for skade. Vi har dækket nedbrud i gulvet (aktuel skade på overtagelsestidspunktet) og erstatter forholdet med en reparation. En evt. udskiftning af hele gulvet, herunder en nedtagning og genopsætning af forsatsvæggene, kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen. Efter mere end 30 år med den pågældende konstruktion uden aktuelle skader *som følge af* konstruktionen, er der ikke nærliggende risiko for skade, som defineret i skadebegrebet.

Kundens ønske om en renovering / forbedring af konstruktionen samt et nyt gulv er forståelig, men ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Jeg har i forbindelse med dette indlæg til Nævnet kontaktet …, der har udtalt sig til støtte for vores kundes krav om at få en ny forsatsvæg og et nyt gulv. Håndværkeren oplyser, at han mener, at konstruktionen er forkert, fordi væggen står ovenpå trægulvet. Det er håndværksmæssigt forkert, og kan lede opstigende grundfugt op i gulvet / væggen. Han oplyser dog, at

han ikke har set nedbrud af gulvet - udover det vores konsulent har billeddokumenteret lige omkring døren / det defekte vindue. Han oplyser også, at han ikke ved, hvordan forsatsvæggen er konstrueret (bagved - om der er isolering m.m.), ligesom han ikke kan se gulvet nedenunder forsatsvæggen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke 'ikke-håndværksmæssige korrekte' bygningsindretninger. Vi dækker skader og nærliggende risiko for skader - og ulovlige bygningsindretninger (ved udvidet tilvalgsdækning).

Kunden har ikke dokumenteret at konstruktionen skulle være ulovlig (som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 - sagens bilag …). Der er tale om et gammelt hus (1942/1947) og forsatsvæggen vurderes at kunne være tilbage fra 70'erne. Der er ingen dokumentation for at konstruktionen skulle være i strid med gældende regler ved husets opførelse, og opstilling af forsatsvægge kan foretages uden byggeansøgning, hvorfor et nyere bygningsreglement ikke kan kræves overholdt.

Vi har anerkendt at dække skaden ved reparation. Da kunden ikke vil indhente tilbud herpå men ønsker gulv og vægge udskiftet, opgøres erstatningen i stedet på baggrund af konsulentens oplysninger til kr. 7500,- eks moms eller kr. 9375,- inklusive moms (svarende til godt en dags arbejde og materialer).

3. Konklusion
Vi har anerkendt at dække de aktuelle skader ved gulvet, der var tilstede på overtagelsen. Klager har ikke godtgjort at nedbruddet i gulvet skyldes forsatsvæggen, som har eksisteret i mange år uden problemer. Nedbruddet skyldes fugtindtrængen fra havedør /vinduer.

Erstatningen er opgjort til en reparation af gulvet og etablering af ny bundfuge i havedøren. Klager har ikke krav på yderligere erstatning under den tegnede forsikring og en evt. udskiftning af hele gulvet og en renovering / forbedring af forsatsvægs-konstruktionen må betales af klager selv.

Klagen bør afvises."

Hertil har klageren i brev modtaget af nævnet den 10/2 2011 bl.a. bemærket:

"Forsatsvæggen i vinterstuen/verandaen er efter vores klare vurdering *ulovligt* konstrueret, og ejerskifteforsikringen bør derfor dække omkostninger, der er knyttet til lovliggørelse og ombygning af vinterstuen.

Ved gennemgang af anmeldte byggetilladelser fra … Kommune, fremgår det at vinterstuen er blevet renoveret i 1982, jf. vedlagte bilag 1, hvor forsatsvæggen er blevet bygget. … Kommune oplyser at byggeloven af 1977 var gældende i 1982.

Vores vurdering ud fra vedlagte bilag, sammenholdt med vurdering fra civilingeniør …, er som følger. Ved gennemgang af tegningen af 'verandaen', hørende til byggetilladelsen af 21.4.82, snit A-A, ser det ud til, at den lave brystningsmur af 24 cm 'porebeton' mures op på det eksisterende fundament/betongulv. Og ikke på trægulvet, som er tilfældet, og som skulle bære brystningen. Det var og er til stadighed ikke tilladeligt. Det står tydeligt i byggetilladelsen, at bestemmelserne i byggelov og bygningsreglement skal overholdes. Hvis man slår op i Bygningsreglement 1977, kapitel 7 (fugtisolering), fremgår det af hele 3 afsnit, at forsatsvæggen er ulovlig konstrueret. 1) 7.1 (almene krav), 7.5 (terrændæk) og 7.6 (ydervægge).
Iflg. alle tre afsnit er der sket overtrædelser af loven.

På det grundlag ønsker vi at gøre indsigelser mod Dansk Boligforsikrings svar, og idet de selv oplyser, at de dækker ulovlige bygningsindretninger, sammenholdt med at muren er ulovligt konstrueret og har forsaget fugtskade og nedbrud af parketgulv, konkluderer vi, at ejerskifteforsikringen dækker. På den baggrund skal vi anmode om, at ejerskifteforsikringen dækker renovering af den ulovlige konstruktion samt et nyt gulv i hele vinterstuen/verandaen."

Herefter har selskabet i brev af 2/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fra byggemappen på ejendommen indhentet kopi af en byggetilladelse fra 1982, hvor verandaen blev ombygget, bla. med opbygning af ny brystningsmur og indsættelse af termovinduer i trærammer - i stedet for den stålkonstruktion, der efter oplysningerne tidligere var.

Klager har anført, at materialet godtgør at konstruktionen er ulovlig og har henvist til en række bestemmelser fra BR-77. Jeg kan ikke umiddelbart fra de tilhørende tegninger og fra de fotooptagelser, vi har af den nuværende konstruktion med sikkerhed se, om den nuværende konstruktion svarer til tegningerne, og vurdere om konstruktionen skulle være i strid med BR77.

Jeg ønsker derfor at foretage en ny besigtigelse af verandakonstruktionen, før jeg kan fremkomme med vores bemærkninger til det nye materiale og forholde os til klagers angivelse af, at BR-77 ikke skulle være overholdt.

Tømrermester … vil kontakte vores kunde snarest og aftale et tidspunkt for en ny besigtigelse. Når denne er foretaget, og jeg hører fra besigtigelseskonsulenten, vil jeg vende tilbage."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. Klageren har modsat sig, at selskabet genbesigtiger ejendommen, da selskabet allerede har foretaget besigtigelse to gange. Heroverfor har selskabet gjort gældende, at det ikke tidligere har modtaget oplysningerne fra byggemappen, og at det er nødvendigt på ny at besigtige ejendommen for at vurdere, om der er bygget som angivet på tegningerne, og om der siden er ændret på konstruktionerne.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt 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.

…

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1:

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede 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:

Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke afgøre, om der er tale om en ulovlig konstruktion, og som sagen er oplyst, har klageren efter nævnets opfattelse ikke løftet bevisbyrden for, at forsatsvæggen er ulovlig. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at anse konstruktionen for ulovlig.

Nævnet finder det i øvrigt ikke godtgjort, at forsatsvæggen er årsag til rådskaden, ligesom nævnet ikke finder det godtgjort, at den udbedringsmetode, som selskabet har foreslået, ikke skulle være tilstrækkelig til at afhjælpe skaden. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen