884/12

Den 30. januar 2012 blev i sag nr. 80.226:

xxxx xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to forhold: 1) kloak, der stopper til, og 2) ulovlig gulvkonstruktion (muld under gulve).

For så vidt angår den tilstoppede kloak har selskabet henvist til, at kloakken stopper til, fordi gennemløbsbrønden til kloakken har en lunke, idet banket ligger lavere end udløbet. Da gennemløbsbrønden findes uden for bygningen, er forholdet hverken omfattet af basisdækningen eller den udvidede dækning.

For så vidt angår gulvkonstruktionen har selskabet gjort gældende, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da gulvkonstruktionen har eksisteret i mere end 35 år. For så vidt angår spørgsmålet om udvidet dækning for ulovlige byggeindretninger har selskabet henvist til, at gulvkonstruktionen i entre og bad er opført i overensstemmelse med BR-72. For så vidt angår gulvkonstruktionen i køkkenet og stuen har selskabet anført, at BR-72 ikke er overholdt fuldt ud, men at forholdet ikke vil blive krævet lovliggjort af de offentlige myndigheder. Selskabet har endvidere gjort gældende, at de anmeldte forhold blev opdaget som led i en renovering af ejendommen,

hvorfor der ikke er lidt et tab i relation til udgifter, der alligevel ville have været afholdt i forbindelse med renoveringen.

Den forsikrede ejendom er ifølge byggetilladelsen opført i 1976. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 3/5 2010. Forsikringen er tegnet pr. 25/6 2010.

Klagerne har anmeldt en række skader, hvoraf visse er anerkendt af selskabet som dækningsberettigende. Blandt andet anmeldte klagerne den 29/7 2010, at gulvet var brækket op i forbindelse med renovering af køkkenet, og der var blevet konstateret problemer med rørføringen, ligesom der manglede dampspærre og isolering. Efter en besigtigelse den 5/8 2010 afviste selskabet ved brev af 27/8 2010 at yde dækning for forholdet vedrørende køkkenets gulvkonstruktion med henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade eller en ulovlig bygningsindretning.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, og efter en genbesigtigelse anerkendte selskabet ved brev af 16/9 2010 at yde dækning for en række ulovlige installationer, ligesom tilkobling til faldstammen i køkkenet dækkedes sammen med en reparation af afdækningen af køkkengulvet.

Ved mail af 16/11 2010 anmeldte klagerne de to forhold, som nærværende klage drejer sig om. Af mailen fremgår bl.a.:

> "Der er desværre opstået en række nye forehold, som vi mener i bør se snarest muligt i forbindelse med renoveringen og istandsættelsen af vores hus på ...
>
> Det drejer sig om følgende:
>
> 1. Der er ikke gravet ud korrekt foreløbigt i køkken, bad, gang i forehold til nuværende og daværende krav til fundamentering, da der er muldjord 40 cm under gulvniveau. Muldlaget er ca. 40 cm dybt og er ikke bæredygtigt. (Der er muldjordslag inde i huset og det skulle have været gravet ud til man når ned til fast bæredygtig grund) ydervægs fundamenterne har vi ikke tjekket for om de er ført ned til frostfri, bæredygtig grund, men vil blive undersøgt snarest, samt skillevægs fundamenter ligeså. Vi vil også undersøge om det forholder sig på samme måde med stuen, som det gør med køkken, gang og toilet.
> 2. Kloakken på husets matrikel er ikke lavet korrekt, bundløbet er lavere end udløbet (kloakken stopper til)."

De to forhold blev besigtiget af selskabets taksator den 18/11 2010. I taksatorrapporten af 6/12 2010 hedder det bl.a.:

"**Anmeldte forhold:**
1. Manglende afgravning af muldjord under terrændæk.
2. Kloak, banket ligger lavere end udløb (lunke) - kloak stopper til.

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

1. Manglende afgravning af muldjord under terrændæk:
Vinkelbygning,... i forbindelse med igangværende renovering har FT fjernet terrændæk/skillevægge i køkken, bad og gang. Det er hermed muligt at se opbygning under terrændæk.
Der ses at være et lag af muld på ca. 40 cm - FT har lavet prøvegravning ned til fast bund. Se billeder 1 - 4
Over muld er der udlagt plastfolie, herefter lag af singels, herefter betondæk. Se billede 5

Stue,... FT har lavet et hul i sokkel (sokkel mellem køkken og stue) ind mod stuen (hovedhus) det er hermed muligt at se opbygning under terrændækket. Se billede 6 7
Der ses at være lag af muld - tykkelse ukendt, herefter et ca. 5 cm. tykt lag af lecanødder, herefter plastfolie, herefter betondæk.

Konklusion:
Tilsyneladende har man ikke rømmet mulden af under terrændæk i forbindelse med opførelsen af huset.

Der er ikke konstateret/anvist skader som følge af anmeldte forhold.

Der er ikke udført geoteknisk undersøgelse - jordbundsanalyse, vurdering af evt. sætning/ restsætning.

Lovlighed, det er ikke udført i overensstemmelse med bygningsreglementet af 1972. Se Kap. 7 - 7.4 Terrændæk:

7.4. Terrændæk.
Stk. 1. Terrændæk må kun anlægges på fast og tør jordbund, og hvor terrænet ikke er udsat for oversvømmelser. Al muld og anden løs jord skal afgraves.

Stk. 2. Der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkeligt selvdrænende, og hvor gulvoverfladen samtidig ligger mindre end 30 cm over terræn, skal der udføres omfangsdræn.

Stk. 3. Alle materialer i terrændækket, bortset fra gulvbelægningen, skal enten bestå af uorganiske materialer eller være beskyttet imod råd og svamp. Strøer under gulv skal lægges på ikke fugtopsugende opklodsninger. Strøer skal enten være trykimprægnerede eller overfladebeskyttede med et træbeskyttelsesmiddel.

Stk. 4. Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, f. eks. ved udlægning af en 0,15 mm polyethylenfolie eller lign.

Stk. 5. Hvis gulvkonstruktionen indeholder varmekanaler eller varmeledninger, og såfremt gulvbelægningen samtidig består af tætte, fugtfølsomme materialer, skal der umiddelbart un-

der det lag, hvori varmerør eller kanaler befinder sig, anbringes et dampstandsende lag af 0,15 mm polyethylenfolie eller lign.

2. Kloak, banket ligger lavere end udløb (lunke):

Gennemløbsbrønd, her ses en lunke/sætning i betonbanket. Se billede 8

Konklusion
Lunge i betonbanket er årsag til at kloak stopper til.
Der er formentligt tale om oprindelig installation, udført i beton. Banket er udført på stedet. Lunke har formentligt været der siden udførelse (kan måske være en sætning)."

Selskabet afviste ved brev af 15/12 2010 at yde dækning for de to forhold.

Af Franck Geoteknik A/S' undersøgelsesnotat af 11/1 2011 fremgår bl.a.:

"Franck Geoteknik AS har den 4. januar 2011 foretaget en besigtigelse af afrømning under et klaplag på ovenstående adresse. I en sidebygning til den oprindelige bolig var klaplaget fjernet, således af jordlagene kan besigtiges.

Det ses, at klaplaget har været udstøbt på 40-50 cm muld og fyld i sidebygningen. Samtidigt kunne det i et hul i fundamentet konstateres, at den oprindelige bygnings klaplag ligeledes er udstøbt på muld. Det var ikke muligt at konstaterer muldlagets tykkelse under den oprindelige bygning.

På trods af bygningens alder vil der være sætninger af muldlaget pga. en forbrænding af det organiske indhold i mulden.

Såfremt der ønskes et sætningsfrit gulv må muld og fyld fjernes og erstattes af egnede friktionsmaterialer. Herefter kan isolering og det nye klaplag udstøbes på den indbyggede grusfyld."

Den rådgivende ingeniør T.G.H. har i brev af 6/4 2011 til klagerne bl.a. anført:

"I det følgende skal jeg forsøge at knytte nogle tekniske bemærkninger til sagen i det omfang som de foreliggende oplysninger muliggør. Sagen, som jeg forstår den, kan summarisk beskrives på følgende måde:

1. Efter overtagelsen af huset er der i forbindelse med ombygning af køkken og badeværelse konstateret problematiske forhold i gulvkonstruktionen samt problemer med kloakledningers afledningsevne.
2. Derefter har I rettet henvendelse til Dansk Boligforsikring A/S, hos hvem der er tegnet ejerskifteforsikring. Ved brev af 15.12.2010 afviser Dansk Boligforsikring imidlertid at dække opretningsudgifter med henvisning til, at selskabets besigtigelseskonsulent ikke har været i stand til visuelt at fastslå, om der er tale om sætningsgivende forhold. Endvidere afviser selskabet dækning af omkostninger til afhjælpning af kloakproblemet, da forholdet ikke menes omfattet af forsikringsaftalen.
3. For sikkert at fastslå de fysiske forhold under gulvkonstruktionen blev Franck Geoteknik rekvireret til at foretage en geoteknisk undersøgelse. Resultatet af denne fremgår af no-

tat af 11.01.2011. Det konkluderes her, at der under gulvkonstruktionen findes sætningsgivende muldlag.

4. Den geotekniske konklusion afviger fra forsikringsselskabets begrundelse for ikke at yde dækning vedrørende gulve. Det er mig ikke oplyst, om selskabet er bragt til kendskab om det geotekniske undersøgelsesresultat.

Mine kommentarer:
Den geotekniske undersøgelse konkluderer utvetydigt, at der er tale om underliggende sætningsgivende muldlag. Det fremgår endvidere, at sætninger, trods husets alder, fortsat vil foregå. Dette er i klar modstrid med forsikringsselskabets begrundelse for afslag.
Forsikringsselskabets afslag begrundes yderligere med, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme med samme alder og konstruktion, og at det anmeldte forhold ikke er i strid med de daggældende regler. Disse begrundelser er forkerte, idet Bygningsreglement 1972 var gældende på husets opførelsestidspunkt. I reglementets kapitel 7.4 står, at terrændæk kun må anlægges **på fast** og tør jordbund og at **al muld** og anden løs jord skal afgraves. Desuden står, at der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag. Ifølge modtagne oplysninger udgøres det kapillarbrydende lag af blot 5 cm brændte klinker (lecanødder).
Bygningsreglement 1972 foreskriver endvidere i kapitel 8.2.2, at gulvkonstruktionens k-værdi maksimalt må være 0,40. K-værdien er et udtryk for varmeisoleringsevnen - jo lavere tal desto bedre. K-værdien for den aktuelle gulvkonstruktion er beregnet til 0,54 og overskrider således den tilladelige grænse med 35 % (for ydre randfelt endda 100 %, hvis samme konstruktion er gældende der).
Efter min opfattelse er der, jf. ovenstående, altså tale om flere ulovlige forhold, der menes dækningsomfattet efter forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.
Kloakproblemerne kan jeg kun sparsomt kommentere, da jeg ingen indtryk har af den konkrete situation. Jeg hæfter mig dog ved, at forsikringsselskabet afviser med henvisning til, at problemet knytter sig til en gennemløbsbrønd uden for huset. Anlæg uden for bygning er, så vidt jeg kan se i forsikringsbetingelserne, ikke omfattet. Imidlertid mener jeg, at indvendige kloakproblemer også har været nævnt. I så fald kan ikke udelukkes, at lunker og bagfald i kloakledninger under bygning kan skyldes sætninger i muldlaget som omtalt under gulve. Er det tilfældet, kan der også for kloakledningers vedkommende tales om en ulovlig og mangelfuld udførelse."

Af rapport af 9/5 2011 fra Geo Kompagniet fremgår bl.a.:

"**1. Indledning**
…
Formålet med vores besigtigelse har været at undersøge jordlagene under den optagne gulvkonstruktion, herunder det kapillarbrydende lag i konstruktionen og den eventuelle nytteværdi af et sådant lag, samt at vurdere risiko for sætninger. Det har endvidere været formålet at sammenholde det besigtigede med reglerne for gulvkonstruktionen angivet i bygningsreglementet BR-72 (punkt 7.4):

Stk. 1 i punkt 7.4 angiver '... Al muld og anden løs jord skal afgraves'.
Stk. 2 i punkt 7.4 angiver '... Der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale.'

2. Besigtigelse
…
Observationer og prøver

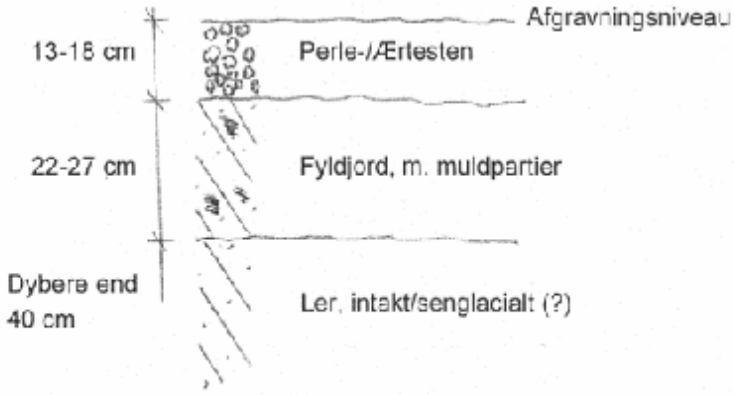
På tidspunktet for besigtigelsen var indre vægge og gulvkonstruktionen fjernet ned til overside af kapillarbrydende lag, hvorved entre, køkken og badeværelse fremstod som et stort rum.

Tidligere entre og badeværelse:
Tykkelsen af det kapillarbrydende lag blev målt til mellem 13 og 18 cm her; indtrykket var, at tykkelsen af det kapillarbrydende lag varierede en del inden for dette delområde.

Det kapillarbrydende lag er udgjort af en blanding af perlesten (sortering (2)4/8) og ærtesten (sortering 8/16).

Ved prøvegravning to steder blev der konstateret fyldjord indeholdende muldpartier under det kapillarbrydende lag. Der blev ikke truffet egentlige muldlag. Fra dybden 0,40 m under overside af kapillarbrydende lag blev der truffet ler, som fremstod at være intakt, formentlig af senglacial alder.

Den konstaterede lagfølge er vist på figur 2.1 nedenfor.



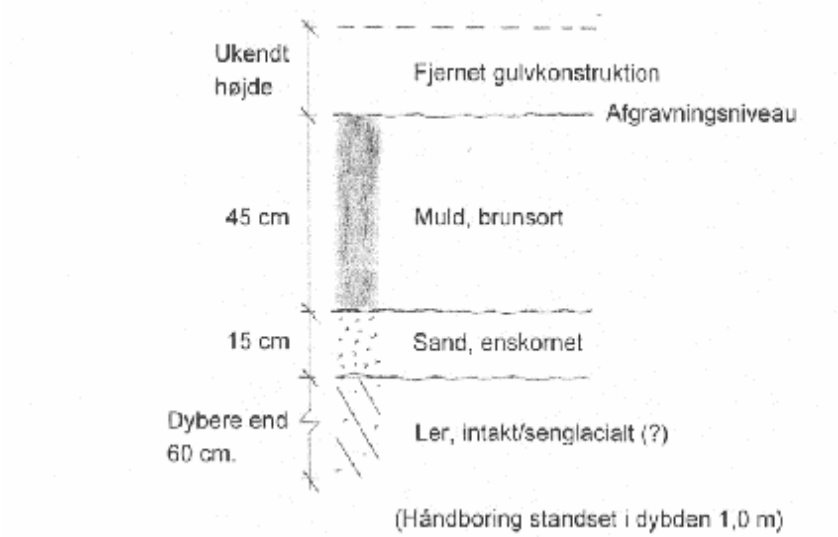
Figur 2.1 Lagfølge under tidligere entré og badeværelse

Tidligere køkken:
Der var intet kapillarbrydende lag på det 1,8 m brede areal nærmest stuen, mens et lag ral med tykkelse, der tiltog i retning hen mod badeværelse og entre, fandtes på den resterende del af køkkenets grundareal. Kravet om udførelse af kapillarbrydende lag fremkom første gang i BR-66.

Entreprenør … oplyste, at der ikke var fjernet kapillarbrydende materiale, og at den synlige overflade var fremkommet efter fjernelse af betondækket.

Den blotlagte overflade bestod af brunsort muld. Ved boring med let håndboregrej blev det konstateret, at muldlaget var 45 cm tykt. Herunder blev truffet enskorne gulligt ferskvandsaflejret sand til 0,60 m under afgravningsniveau og fra dybden 0,60 m intakt ler, formentlig af senglacial alder; boringen sluttede 1,0 m under terræn.

Den konstaterede lagfølge er vist på figur 2.2 nedenfor.



Stue:
Entreprenøren havde brudt et hul i soklen mellem tidligere køkken og den tilstødende stue. På opfordring fra entreprenøren så besigtigede undertegnede den synlige (mindre) del af gulvopbygningen i stuen gennem hullet. Undertegnede var ikke inde i selve stuen.

Følgende gulvopbygning blev konstateret: Beton, plastfolie, 3-7 cm små løse lecanødder (kapillarbrydende lag og isolering) og herunder sortbrun muldjord af samme beskaffenhed som inde i det tidligere køkken. På grund af pladsforholdene var det ikke muligt at bestemme tykkelsen af muldlaget.

3. Vurderinger
Kapillarbrydende lag
Der er ved besigtigelsen konstateret at der fandtes et kapillarbrydende lag på arealet under entre og badeværelse, mens det er konstateret, at der ikke var kapillarbrydende lag under dele af arealet under køkkenet.

Formålet med et kapillarbrydende lag er, at hindre grundfugt i at stige op gennem jorden og videre op i gulvkonstruktionen.

Såfremt der har været udlagt en plastfolie på korrekt måde under gulvkonstruktionen i køkkenet, så kan en sådan plastfolie have haft samme fugthindrende virkning som et kapillarbrydende lag.

Rummenes opførelsestakt
På grund af den markante forskel på underlaget for gulve i henholdsvis køkken og badeværelse/entre, der er angivet i afsnit 2, så er det vores opfattelse, at køkken henholdsvis og badeværelse/entre er opført ad to omgange og sandsynligvis på to forskellige tidspunkter.

Begrundelsen herfor er bl.a. den simple, at den samme entreprenør i reglen benytter samme fremgangsmåde til etablering af underlag for gulve, naturligvis undertaget selve gulvkonstruktionen.

Der er desuden konstateret et tværgående stribe-/rendefundament under køkkengulvet. Dette fundament har højst sandsynligt haft til funktion at bære en tidligere ydervæg for køkkenet. I

givet fald har dette køkken været opført før 1976, og det kan have været en del af det sommerhus, som i byggetilladelsen fra 1976 er angivet 'nedrives'.

Sætninger af gulvene
Dansk Boligforsikring har oplyst mig, at der inden opbrydningen af gulvene i den aktuelle del af huset (entre/badeværelse og køkken) ikke har været synlige tegn på sætninger af disse gulve. Fotos understøtter, at der ikke er indtruffet sætninger af køkkengulvet, siden fodpanelerne sidste gang blev monteret, idet det af fotos fremgår, at der ikke er gab mellem fodpaneler og gulvoverside.

Det er aktuelt at spørge, hvorfor der ikke er konstateret sætninger af gulvet i køkkenet, hvor der er påvist et 45 cm tykt muldlag.

Vi vurderer, at spørgsmålet om sætninger af køkkengulvet bl.a. hænger sammen med køkkenets 'historik'.

Opbygningen af køkkenet og køkkengulvet har gennemgået en del forandringer gennem årene, og mindst følgende forandringer:

- Umiddelbart inden optagningen af gulvkonstruktionen bestod gulvbelægningen af et opstrøet trægulv.
- Det opstrøede trægulv er udlagt på et tidligere køkkengulv belagt med moccafarvede klinker. Dette klinkegulv strakte sig i hele køkkenets bredde på ca. 3,3 m, fra stue og til væg mod entre/badeværelse. Underlaget for klinkerne har været 'plastfugtspærre, et nedre betonlag, et lag leca-nødder og et øvre betonlag'.
- Efter fjernelse af hele gulvkonstruktionen konstaterede undertegnede ved besigtigelsen den 26-01-2011 et tværgående stribe-/rendefundament i afstanden ca. 1,8 m fra og parallelt med væggen ind mod stuen. Dette fundament har højst sandsynligt haft til funktion at bære en tidligere ydervæg for køkkenet.
  Udstrækning af det konstaterede muldlag var netop begrænset mellem væg ind til stue og det nævnte stribe-/rendefundament. Underlaget for gulvet adskiller sig altså på dette areal fra underlaget for de øvrige dele af køkkengulvet og entre/badeværelse.

Et muldlag som det konstaterede er normalt sammentrykkeligt, dvs. at det undergår sætninger ved belastning, og sideløbende hermed finder der en langsom og gradvis omsætning af det organiske materiale sted, således at jordlagets volumen/tykkelse herved reduceres ganske langsomt.

Muldlaget har været omgivet af forholdsvis tætte materialer, så som fundamenter langs med randene, plastfolie opadtil og nedadtil sand. Da tilgangen af ilt til muldlaget derfor har været meget beskeden, så kan omsætningen af muldlaget forventes at være tilsvarende meget langsom. Dvs. at sætninger forårsaget af omsætning af organisk materiale sandsynligvis har været meget små set over den aktuelle årrække.

Da betongulvet sandsynligvis har spændt henover det konstaterede gamle tværgående stribe-/rendefundament, så har i al fald store dele af betongulvet været båret at dette fundament, og betongulvet har dermed ikke belastet den underliggende muld. På denne måde vil eventuelle sætninger af muldlaget være reduceret betydeligt. Det er uvist, hvorledes betongulvet har været understøttet langs med gulvets rande.

Bygningsreglement BR-72

Baseret på den udførte prøvegravning og den observerede overflade i entre og badeværelse så opfylder det besigtigede underlag for gulvkonstruktioner her generelt set både stk. 1 eller stk. 2 i punkt 7.4 i BR-72. Det er ikke undersøgt, om muldindholdet stedvist er større eller mindre end konstateret i laget af 'Fyldjord m. muldpartier' under det kapillarbrydende lag.

De besigtigede forhold i køkkenet opfylder hverken stk. 1 eller stk. 2 i punkt 7.4 i BR-72."

Klagerne anmodede ved brev af 30/3 2011 deres bopælskommune om at tage stilling til, hvorvidt der kunne gives dispensation for følgende forhold, der ifølge klagerne var ulovlige på tidspunktet for ejendommens opgørelse i 1976:

"1. Ulovlig manglende fjernelse af organisk muld lag på 40-50 cm under det eksisterende støbte klaplag, som er 8 cm tykt og uden nogen form for armering, (det er konstateret, at muldjord ikke er rømmet ned til fast grund). Se vedhæftede notat fra Franck geoteknik. Vi er af den opfattelse, at der som følge heraf er konstateret sætnings skader/revner i klaplaget visse steder.
2. Ulovligt kapillar brydende lag er alene mellem 5 - 8 cm (skulle have været på mindst 15 cm)

Se side 94. stk. 7.4. terrændæk. http://www.ebst.dk/file/3133/bygningsreglementet 1972.pdf

3. Forkert udlagt dampspærre mellem muldjord og det ulovlige kapillar brydende lag (skulle have været mellem det kapillar brydende lag og klap laget i stedet).
4. Ulovlig kloak installationer inde i huset (ulovlige kloak samlinger i stueetages toilet).
5. Ulovlig kloak brønd uden for huset (med bag fald i)."

Hertil svarede kommunen i brev af 20/4 2011 bl.a.:

"Som indledning kan jeg fortælle, at anmodning om dispensation fra bygningsreglementet behandles efter det reglement, der er gældende, når anmodning om dispensation modtages - i dette tilfælde BR1 0.

Følgende forhold er iht. ejer, ikke i overensstemmelse med bygningsreglement 1972 og spørger om, der vil kunne dispenseres for disse forhold:
1. Opbygning af terrændæk på muldlag og med minimeret kapillarbrydende lag.
2. Udførelse af afløbsinstallationer.

For den beskrevne situation kan jeg af gode grunde ikke svare, hvad resultatet af en dispensationsansøgning i 1974 ville have været.

Da ansøgning om dispensation er indkommet på et tidspunkt, hvor BR10 er gældende, behandles ansøgning om dispensation efter dette, men generelt dispenseres ikke da de bagvedliggende funktionskrav ikke opfyldes og konstruktionen derfor ikke er egnet til at modstå f.eks. fugt fra undergrunden.

Generelt:
Dispensation kan gives fra de materielle regler i BRIO, når det skønnes, at dispensationen er foreneligt med de hensyn, der ligger bag bestemmelserne, jf. BRIO, kap. 1.13, stk. 1, *vejledende tekst.*

Terrændæk:
Ved dimensionering af konstruktioner er i BR10, kap. 4.1, stk. 1 angivet, at 'Bygninger skal opføres, så der opnås tilfredsstillende forhold i funktions-, sikkerheds-, holdbarheds- og sundhedsmæssig henseende'.

Af terrændækkets aktuelle opbygning fremgår, at det ikke lever op til de funktionskrav, der blev stillet ved husets opførelse. Iht. redegørelse fra ingeniør kan funktionskravene mht. funktion, holdbarhed, sundhed m.v. heller ikke opfyldes i relation til BR10.

Dispensation fra BR1 0, kap. 4.1 vil derfor ikke kunne gives.

Fjernes eksisterende terrændæk, skal det opbygges, så det modsvarer de krav, der stilles i BRIO mht. funktion, tæthed, isolering m.v.

Spildevand:
Funktionskravene i BR10, kap. 8.4.3.1, skal opfyldes.
Dispensation fra funktionskravene i BRIO, kap. 8.4.3.1 kan ikke gives."

Ved brev af 13/7 2011 til klagernes bopælskommune gjorde selskabet gældende, at kommunens afgørelse ikke var i overensstemmelse med Erhvervs- og Byggestyrelsens notat af 26/4 2011 om lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger. Af selskabets brev fremgår bl.a.:

"Det er min opfattelse, at jeres brev af 20. april 2011 ikke er i overensstemmelse med ESBS' vejledning. Dette kan skyldes, at der tidligere eksisterede en anden vejledning (dateret 28. juni 2010) som Styrelsen med det nye Notat korrigerer. Der er ingen ændring i loven - alene en ændring af den tidligere (fejlagtige) vejledning.

Jeg skal høfligst anmode kommunen om at re-vurdere sagen, idet den synes at stride mod gældende regler for lovliggørelse. Jeg skal særligt anmode kommunen om, at foretage en retlig lovliggørelse af gulvkonstruktionen under køkkenet ved at meddele dispensation til overholdelse af BR-72 for så vidt angår kapillarbrydende lag og muld under betonen.

Til brug for afgørelsen skal jeg henvise til geoteknikerens udtalelser om, at plastfolien nedstøbt i betonen har kapillarbrydende virkning, ligesom gulvkonstruktionen er udført med klinker, der ikke er fugtfølsomme. For så vidt angår muldlaget skal jeg henvise til geoteknikerens oplysninger om, at opbygningen af gulvet over mulden forhindrer fugttransport og dermed sætninger, ligesom den beskedne vægtbelastning pga. det 'gamle' stribe-/rendfundament.

Huset er ifølge byggetilladelsen opført i 1974-76 og har derfor eksisteret i over 35 år. Hvis teorien omkring delvis bevarelse af det tidligere sommerhus (fundamenter) er rigtig, har det formentlig eksisteret en del længere.

Der er ingen skader sket som følge af konstruktionen. Til illustration vedhæftes salgsopstilling fra vores kundes køb af ejendommen, hvoraf gulvene fremstår fine og uden sætninger.

På baggrund af dette skal jeg høfligst anmode kommunen om at meddele dispensation og retligt lovliggøre den manglende overholdelse af BR-72.

Såfremt kommunen fastholder, at BR-10 skal overholdes, skal jeg høfligt anmode om, at det oplyses, hvorvidt dette sker som følge af, at det eksisterende terrændæk er optaget og derfor skal genopbygges. Det bedes også oplyst om det gør nogen forskel til kravet om overholdelse af BR-10, om der etableres gulvvarme eller ej i det nye terrændæk."

Kommunen svarede i brev af 31/8 2011 bl.a.:

"Det Tekniske Område er i brev fra Dansk Boligforsikring, modtaget den 18-07-2011, blevet gjort opmærksom på, at afgørelse den 20-04-2011 om terrændækkets opbygning iht. BR10 ikke er i overensstemmelse med vejledning fra Erhvervs- og Byggestyrelsen.

I brevet anmodes Det Tekniske Område derfor om, at lovliggøre forholdet retsligt - dispensere - efter daværende gældende bygningsreglement - BR72.

I Erhvervs- og Byggestyrelsens vejledning af 26-04-2011 opfordres kommunalbestyrelserne til, i videst muligt omfang, at dispensere for ulovlige forhold, hvis forholdet ikke er ulovligt efter det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.
I modsat fald skal der ske en fysisk lovliggørelse.

Afgørelse
Terrændækkets opbygning strider i mod bestemmelserne i BR72, kapitel 7.4, hvilket fremgår af rapport udarbejdet den 09-05-2011 af Geo Kompagniet ApS og notat fra Franck Geoteknik af 11. januar 2011.

Dispensation fra bygningsreglement 1972, kapitel 7.4 kan derfor ikke gives og forholdet - opbygning af terrændæk - skal lovliggøres, jf. vejledning fra Erhvervs- og byggestyrelsen. -

Ved lovliggørelsen - ændringen - af terrændækket skal opbygningen udføres iht. de bestemmelser i BR10 der vedrører funktion, tæthed, isolering m.v."

Sagen er indbragt for nævnet den 17/3 2011. Korrespondancen for nævnet har således foregået parallelt med indhentelsen af udtalelser fra rådgivende ingeniør T.G.H. og Geo Kompagniet samt afgørelserne fra klagernes bopælskommune.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Efter ca. 4 måneders kamp indvilligede indklagede i at acceptere lovliggørelse af en ulovlig kloakinstallation. I den sammenhæng konstatere vi imidlertid at der er en større ulovlig konstruktionsfejl, samt flere ulovlige kloakinstallationer.
Der konstateret et 50 cm tykt organisk muld lag under det eksisterende klap lag i hele huset (SE NOTAT fra Franck geoteknik og billede dokumentation). Desuden er det kapillar brydende lag under klaplaget mellem 5 og 8 cm, hvor det ifølge lovgivningen og tegningerne på huset skulle være mindst 15 cm. Det muldlag der er konstateret skulle ligeledes have været rømmet ned til fast grund ifølge bygningsreglementet af 1. Juni 1972. Det klaplag der er støbt er ligeledes porøst og der er konstateret revner og sprækker. Flere steder har vi også konstateret at man har udlagt det dampspærrende lag forkert og visse steder manglende dampspærrende lag. Der er desuden konstateret yderligere ulovlige kloakinstallationer og samlinger, samt ulovligt støbt bund løb med bag fald i kloakbrønden.

Vi har desuden fået bekræftet vores ulovlige forhold hos Arkitektfirmaet …, Entreprenør …, Franck Geoteknik i …
Huset er et helårshus og er også godkendt og opført som et helårshus i 1976.
…
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At selskabet erkender sin erstatningspligt, inklusiv vores følgeudgifter, således at en lovliggørelse snarest kan gennemføres. I øjeblikket har vi intet køkken og bad og sagen er yderst belastende - fysisk, såvel som psykisk."

Selskabet har i brev af 11/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Den forsikrede ejendom … er i henhold til byggetilladelse (vedlægges som **bilag …)** opført i 1976. Området er et sommerhusområde, men blev inddraget til byzone ved by- og landzoneloven i 1969 (se mail af 6. maj fra … Kommune **- bilag …).**

Hermed blev det muligt at opføre helårshuse i det tidligere sommerhusområde, og at søge kommunen om helårsstatus for eksisterende sommerhuse i et område, der ellers var et sommerhusområde. Området består i dag af både sommerhuse og helårshuse.
…
2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Jeg opfatter klagen som omhandlende alene de to sidst-anmeldte forhold, nemlig 1. ulovlig gulvkonstruktion / muld under gulvkonstruktion og 2. kloak stopper til. Såfremt klager ønsker yderligere forhold behandlet af Nævnet går jeg ud fra, at han klart oplyser dette, således at jeg også får mulighed for at fremkomme med bemærkninger hertil.

Jeg vil behandle forholdene i omvendt rækkefølge:

<u>Kloak stopper til:</u>
Vores besigtigelseskonsulent har oplyst, at gennemløbsbrønden til kloakken har en lunke/sætning, hvor banket ligger lavere end udløbet. Det gør, at kloakken stopper til. Der henvises til bilag … og det tilhørende billede 8. Brønden er fra husets opførelse i 1976 og lunken kan have været der fra opførelsen eller kan have opstået senere. Som sådan er vi ikke uenige med vores kunde i, hvad problemet er, og at det kan forårsage tilstopninger af kloakken.

Vi har afvist forholdet, fordi der er tale om en gennemløbsbrønd udenfor bygningerne. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold udenfor bygningerne - forsikringsbetingelsernes pkt. 2.

Under den udvidede dækning har vi tilbudt mer-dækning for lovliggørelse af stik- og kloakledninger, der på udførelsestidspunktet var ulovlige. Der er imidlertid ikke tale om en ulovlig stik- eller kloakledning, men en dårligt udført eller sætningsskadet gennemløbsbrønd.

Reparation / udskiftning af brønden kan ikke kræves erstattet under ejerskifteforsikringen.

<u>Ulovlig gulvkonstruktion / muld under gulve:</u>
Vores kunde har oprindeligt anmeldt, at tilkoblingen af faldstamme fra badeværelset på første sal til køkkeninstallationerne og den efterfølgende reparation af gulvet var forkert lavet (se bilag ... Vi har anerkendt dækning af begge dele og erstatningen er opgjort (se bl.a. bilag …).

Under vores første besigtigelse af dette forhold - besigtigelsen foretaget af … d. 5. august 2010 - havde vores kunde fremskaffet bygningstegninger, og hævdede tillige, at selve gulvkonstruktionen var ulovlig, fordi den ikke fulgte bygningstegningerne.

Jeg skal understrege, at vores kunde før anmeldelsen havde påbegyndt en renovering af køkkenet, hvorfor køkkenet var nedtaget og gulvet var opskåret, da vores konsulent besigtigede. Selvom vi på daværende tidspunkt ikke kendte omfanget af kundens renoveringsplaner, var det klart, at gulvet ikke skulle bevares, henset til den måde det var skåret op på, ligesom vores kunde var ved at udvide åbningen mellem køkken og stue, hvorved man under alle omstændigheder ville få 'hul' i gulvet, hvor væggen tidligere stod. Se konsulentens rapport - bilag … (foto K8).

Det fremkommer derfor noget besynderligt, at vores kunde senere rejser krav om nyt køkken og tilskud til gulv, da dette arbejde helt øjensynligt var planlagt før skaden blev opdaget og anmeldt. Fra selskabets side fornemmes et ønske om at 'finde noget', som kan henføres til forsikringen, for at finansiere eller 'få tilskud' til den renovering, som vi nu kan se, at kunden helt fra starten havde planlagt.

Som kundens renoveringsarbejder skrider frem, og terrændækket helt fjernes, anmeldes, at der er fundet muld under gulvkonstruktionen (bilag …). Anmeldelsen foretages 16. november 2010 og da vi foretager ny besigtigelse 2 dage efter (d. 18. november 2010) er både terrændæk skillevæg mellem køkken og entre/bad helt fjernet, så der er eet åbent udgravet rum. Se bilag … og de tilhørende billeder. Alt inventar i alle tre rum - herunder badeværelse - er fjernet.

Det er vores gæt, at vores kunde ønsker en hel ny gulvkonstruktion med gulvvarme, hvorfor det eksisterende terrændæk og skillevægge er fjernet, til forberedelse af nyt terrændæk.

Klager hævder i klagen, at der var flere ulovligheder i den fjernede terrændækskonstruktion, herunder manglende / forkert 'dampspærre' (antages at være fugtspærre) ligesom han hævder at klaplaget var porøst og med revner.

…, der besigtigede køkkengulvet før terrændækket blev fjernet oplyste, at fugtspærren var indstøbt i gulvet, hvilket var helt sædvanligt tilbage i 70'erne. Vi har derfor ikke konstateret ulovligheder i selve terrændækskonstruktionen, og vores kunde har da heller ikke bevist sådanne. Da kunden imidlertid havde planlagt fjernelse af hele terrændækket for at etablere et nyt forbedret terrændæk (med gulvvarme), har han på forhånd 'dødsdømt' bygningsdelen, og ikke lidt noget tab ved de påståede fejl/skader. Der henvises til Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring, 3. udgave, side 316.

Tilbage henstår derfor alene forholdet omkring manglende kapillarbrydende lag / muld under terrændækket.

Både vores konsulent og geoteknikker … har bekræftet, at der under terrændækket i køkkenet er muldjord. Der henvises til bilag … og … notat (bilag …). Det skal fremhæves, at det alene er jordlagene i køkkengulvet, der er muld - jordlagene under entre/bad har muldpartikler, men er fyldjord, og ifølge geoteknikeren ikke sætningsgivende.

Konstruktionen af køkkenet på den ene side og bad/entre på den anden side er ikke den samme. … og … var efter deres besigtigelser begge af den opfattelse, at køkkenet er etableret først, og at bad/entre var tilbygget senere. … kørte med vores kunde op til kommunen for at se i byggemappen, da kunden hævdede at hele huset var opført samlet i 1976. Han var overrasket over at finde byggetilladelsen fra hvilken huset skulle være opført på samme tid. Også … var overrasket over at modtage byggemappen, da det ud fra en besigtigelse er ret klart, at huset ikke er er opført i en arbejdsgang, og konsulenterne fastholder, at huset ikke er

opført i det hele som anført i byggemappen. Der henvises i det hele til redegørelsen i … notat.

Jeg har drøftet forholder med … og vores 'teori' er, at der har været et eksisterende sommerhus, som ifølge byggeansøgningen skulle nedrives (se bilag …), men at dette ikke er sket (fuldt ud), og at man trods byggeansøgningen, byggede videre på det eksisterende sommerhus. Det er temmelig udbredt i Danmark, at der ikke bygges i overensstemmelse med byggeansøgninger og planer.

Til brug for vurderingen af denne sag må der derfor skelnes mellem køkken på den ene side, og entre/bad på den anden.
…
Skadebegrebet
Som det fremgår af … notat opfylder konstruktionen i bad/entre (gult område) BR-72, idet der er fundet 13-18 cm kapillarbrydende lag, herefter fyldjord med muldpartikler (ikke egentlig muldlag) og herefter ler.

I køkkenet (pink område) er BR-72 ikke overholdt, da der ikke etableret 15 cm kapillarbrydende lag, og da terrændækket er etableret på ca. 45 cm muldjord.

For så vidt angår stuen har begge konsulenter alene undersøgt gennem et hul fra køkkenet under stuegulvet (se fotos 6 og 7 til … rapport - bilag …). Konstruktionen er beskrevet i … notat, og selvom der ikke er foretaget et egentligt destruktivt indgreb, så konstruktionen kan vurderes ordentligt, er der truffet muldjord, omend tykkelsen heraf ikke kan vurderes. Noget kan tyde på, at stuen også kan være om en ældre bygningsdel, måske en del af det tidligere sommerhus, trods byggeansøgningen fra 1974.

Gulvkonstruktionerne har eksisteret i hvert fald siden 1976 - måske har konstruktionerne i stue og køkken eksisteret endnu længere. Der er ikke sket skader, ingen sætninger og ingen fugt - muldjorden er alene opdaget fordi vores kunde har gravet ud til etablering af nyt terrændæk, hvorved han kunne se, at der var muld. Der henvises til bilag … - billeder fra ejendomsmægleren, hvoraf det fremgår, at gulvene fremstår fine og skadefri ved overtagelsen.

… beskriver i sit notat, hvorfor, der ikke er sket skader i køkkenet, trods det 45 cm. tykke lag muldjord. Hans konklusion er en kombination af plastik og klinker som er kapillarbrydende, manglende ilt og beskeden belastning pga. fundering af 'skillevæggen' mellem køkken og entre/bad (tidligere ydervæg). Der henvises til bilag …

Jeg henviser til Nævnets faste praksis, hvorefter en evt. fejlkonstruktion, der efter mange år ikke har givet aktuelle skader, ikke falder indenfor skadebegrebet 'nærliggende risiko for skade'. I denne sag har gulvkonstruktionen i køkken og evt. stue fungeret uden problemer i hvert fald i 35 år.

Der er derfor ikke tale om nærliggende risiko for skade - trods muldlaget - i ejerskifteforsikringens forstand.

Ulovlighedsdækningen
I entre/bad (gult område i bilag …) er BR-72 overholdt.

I køkkenet (pink område) er BR-72 ikke overholdt, da man ikke har afgravet muldjorden. For så vidt angår kapillarbrydende lag har man ikke lagt et 15 cm lag (grus/sand) som anført i BR-72, men man har indstøbt en fugtspærre og lagt klinker. Begge dele er kapillarbrydende og

formentlig ligeså (eller mere) effektivt end de materialer, man traditionelt brugte som kapillarbrydende sand/grus i 70'erne (har efterfølgende vist sig at være alt for fint-kornet til at have kapillarbrydende effekt).

I stuen er det ikke helt klart hvorledes gulvkonstruktionen er (bl.a. hvad der ligger over betonen og under de nuværende trægulve - f.eks. klinker som i køkkenet?). Noget tyder dog på, at man ligesom i køkkenet ikke har afgravet muldjord.

Trods det forhold, at BR-72 ikke fuldt ud er overholdt (muldjord ikke er afgravet) er det min opfattelse, at forholdet ikke kræver lovliggørelse, og at klager ikke kan kræve erstatning under ejerskifteforsikringen.

Jeg har i flere telefondrøftelser med … kommune, bl.a. med byggesagsbehandlere …, fået oplyst, at kommunen ikke kræver en evt. manglende overholdelse af BR-72 i en gulvkonstruktion lovliggjort. Kommunen vil aldrig gå ind og udstede f.eks. påbud om lovliggørelse af et sådant forhold. De oplyser, at kommunernes opgave består i, at sikre overholdelse af nugældende bygningsreglementer (i det omfang, de er gældende for et byggeri). Desuden skal kommunen generelt sikre mod reel sundhedsfare, brandfare eller fare for andre. Hvis en kommune f.eks. bliver opmærksom på, at der er sket en udvidelse af beboelsesarealet (f.eks. inddragelse af garage til beboelse) uden myndighedsgodkendelse, kan der udstedes et påbud om lovliggørelse. En sådan lovliggørelse sker efter nuværende bygningsreglement, uanset hvornår den faktiske udnyttelse af arealet skete. Et andet område, hvor kommunerne kan gribe ind, er hvis skelgrænser er overtrådt - i så fald kan kommunen udstede påbud om lovliggørelse.

Kommunen oplyser meget klart, at et forhold med muldjord under terrændækket - en manglende overholdelse af BR-72 - ikke er et forhold, som kommunen kræver lovliggjort. *Hvis* husejeren derimod selv ønsker at foretage ændringer i terrændækket, vil man foreslå forholdet lovliggjort i forbindelse med en sådan ændring.

Klager har fremlagt et brev fra … Kommune (brev af 20. april 2010), som jeg også har fået tilsendt pr. mail i forbindelse med mine henvendelser til kommunen om sagen.

Jeg skal indledningsvist oplyse, at det ikke er klart fra brevet hvilke afløbsinstallationer klager har forespurgt kommunen om, og hvorfor det er relevant at spørge kommunen om dispensation for afløbsinstallationer. Kommunens svar er blot henvisninger til generelle regler i BR-10. Klager har ikke redegjort for, hvilke arbejder der foretages, hvorfor BR-10 kræves overholdt, og hvorfor det har betydning for klagen mod ejerskifteforsikringen Indtil klager redegør for betydningen af det fremsendte i forhold til afløbsinstallationer, kan jeg ikke forholde mig yderligere hertil.

For så vidt angår terrændækket fremgår det af brevet, at kommunen ikke kan (har bemyndigelse til) at give dispensation fra et tidligere bygningsreglement. Det ligger i tråd med de telefoniske oplysninger, hvorefter det udenfor kommunernes opgave at dispensere fra manglende overholdelse af tidligere bygningsreglementer - deres opgave er at sikre overholdelse at nugældende bygningsreglement. Byggesagsbehandleren skriver:

'For den beskrevne situation kan jeg af gode grunde ikke svare på, hvad resultatet af en dispensationsansøgning i 1974 ville have været.
Da ansøgning om dispensation er indkommet på et tidspunkt, hvor BR-.10 er gældende, behandles ansøgning om dispensation efter dette, men generelt dispenseres ikke da de bag-

vedliggende funktionskrav ikke opfyldes og konstruktionen derfor ikke er egnet til at modstå f.eks. fugt fra undergrunden'.

Da bygningsreglementernes krav med tiden er blevet skærpet, konkluderer kommunen blot, at da konstruktionen ikke overholdt BR-72, overholder den heller ikke BR-10 og dispensation kan ikke gives.

Længere nede i brevet fremgår:

'Fjernes eksisterende terrændæk, skal det opbygges, så det modsvarer de krav, der stilles i BR-10 mht. funktion, tæthed, isolering m.v.'

… bekræfter telefonisk, at kommunen hverken kan eller skal afgive dispensation for den manglende overholdelse af BR-72 - ligesom forholdet ikke kræves lovliggjort.

Da klager imidlertid har rettet henvendelse til kommunen, fordi han er i færd med at lave nyt terrændæk har de oplyst, at det nye terrændæk skal udføres i henhold til BR-10. Bla. er kommunen af den opfattelse, at hvis der etableres gulvvarme, skal de nye isoleringskrav i BR-10 overholdes.

Det er opsummerende min opfattelse, at klager ikke kan kræve en lovliggørelse af terrændækket erstattet under ejerskifteforsikringen.

I det omfang klager - som med køkkenet - selv ønsker at udføre nyt (forbedret) terrændæk (med gulvvarme og isolering), kan selskabet tilbyde at erstatte udgiften svarende til at grave mulden væk og erstatte det med ikke-sætningsgivende og ikke-fugtsugende materiale - i det omfang afgravningen ikke allerede sker som følge af klagers egne planer om at grave ud til gulvvarme og (forbedret) isolering.

Jeg vedlægger en dom fra Vestre Landsret (FED2007 af 5. marts 2007), hvoraf det fremgår at den i sagen pågældende kommune (… Kommune) på linie med … kommune oplyste, at det ikke kunne dispensere fra tidligere bygningsreglementer, men alene forholde sig til nugældende bygningsreglement (det var BR-98). Sagen handlede om manglende murpap og murbindere. Der var ingen skader sket på trods af den manglende overholdelse af et tidligere bygningsreglement. Vestre Landsret frifandt forsikringsselskabet - både under skadebegrebet og under den udvidede dækning.

3. Konklusion
Der er ingen skader sket på klagers gulvkonstruktion. Konstruktionerne har eksisteret i (mere end) 35 år.

Terrændækket i entre/bad er opført i overensstemmelse med BR-72.

For så vidt angår konstruktionen under køkkenet har den manglende overholdelse af BR-72 ingen reel betydning haft, og forholdet kræves kun lovliggjort af kommunen, hvis der etableres nyt terrændæk. Dansk Boligforsikring A/S vil i forbindelse med en sådan renovering erstatte klager udgifter svarende til afgravning af muldlaget og etablering af et tilsvarende lag sætningsfrit materiale - i det omfang der lides et tab i forhold den af klager planlagte renovering.

For så vidt angår stuen er der ingen krav om lovliggørelse og dermed intet tab, der kan erstattes. I det omfang klager i fremtiden selv planlægger at etablere et nyt og forbedret terrændæk

i stuen, vil Dansk Boligforsikring A/S erstatte et evt. tab klager måtte have som følge af en evt. manglende overholdelse af BR-72.

For så vidt angår gennemløbsbrønden er der tale om et forhold udenfor bygningen, som ikke kan kræves erstattet af ejerskifteforsikringen - hverken under basisforsikringen eller under den udvidede dækning.

Klagen bør derfor afvises."

Heroverfor har klagernes advokat i brev af 28/6 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagerne havde alene påtænkt at male køkken samt slibe gulve. Det har på intet tidspunkt været tanken, at klagerne ville fjerne eksisterende køkken og opsætte nyt ligesom det ingensinde har været tanken, at nyt gulv med gulvvarme skulle lægges.

Til yderligere dokumentation herfor bemærkes, at klagerne har malet vægge og loft i stue hvilket de formentlig ikke ville have gjort, såfremt de påtænkte at udskifte gulvet.

Det bemærkes her, at indklagede selv anfører i sin svarskrivelse af d. 11. maj 2011, s. 5 nederst, at 'gulvene fremstår fine og skadefri ved overtagelsen.' Det savner herefter mening for klagerne, der er unge førstegangskøbere, hvis de skulle belaste deres i forvejen anstrengte økonomi med yderligere unødvendige udgifter.

Klagerne konstaterede imidlertid kort tid efter overtagelsen af ejendommen, at der var fugtskader bag ved køkkenskab.

Da klagerne undersøgte dette forhold nærmere, konstaterede de, at der var en ikke korrekt afslutning ved afløbsrør og yderligere undersøgelser afdækkede rotteafføring og fugtskjolder på køkkengulv mv. Dette medførte, at klagerne fjernede køkkenskabet ved vasken for at inspicere køkkengulv. Denne inspektion afdækkede hul-rum i betongulv samt yderligere sur fugtig luft.

På baggrund af disse konstaterede skader, skar klagerne en del af trægulvet under køkkenskabe forsigtigt op med mulighed for genetablering af gulvet uden synlige skader. Klagerne ønskede således at bevare både køkken og køkkengulv, hvilket gulv er identisk med stuegulvet og går udi et.

Da klagerne blev klar over, at der måske ikke kun var tale om en lokal begrænset skade blev indklagede kontaktet. Da indklagede var meget lidt samarbejdsvillig og efter at klagerne have ventet en rum tid, besluttede klagerne - da mistanke-grundlaget var bestyrket - sig for at skære gulvet yderligere op for at blotlægge skaderne yderligere.

I denne proces konstaterede klagerne betydeligt med rotteafføring, ligesom klagerne opdagede dækningsberettigede forhold, hvilke forhold indklagede afviste; først efter at klagerne vedholdende fordrede erstatningspligt erkendte indklagede, at de nævnte forhold var erstatningspligtige.

I det efterfølgende arbejde blev den af klagerne benyttede entreprenør opmærksom på muldlag og det manglende kapillarbrydende lag mv.

Udvidelsen af åbning mod stue ville ikke have medført et 'hul i gulvet' idet en snedker let kunne have udbedret / usynliggjort dette 'hul.'

Det gøres herefter gældende, at indklagedes … udsagn vedrørende klagernes planer er urigtige og udokumenterede og alene fremsat i et forsøg på at undgå erstatningspligt. Såfremt indklagedes tanke føres til ende, gør indklagede gældende, at klagerne har gjort sig skyldige i forsikringssvindel, hvilket som bekendt er strafbart.

…

c) Ulovlig gulvkonstruktion / muld under gulve

Her skal der dels ses på skadebegrebet og dels på ulovlighedsdækningen:

c 1) Vedrørende skadebegrebet (forsikringsbetingelserne punkt 3)

…

Heroverfor gøres det gældende, at i det omfang der er muld under klagernes gulve, er det en skade, der er dækningsberettiget og omfattet af standarddækningen, jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.1., idet den blotte tilstedeværelse af muld i sig selv er en skade, der nedsætter bygningens værdi.

Til støtte herfor kan der henvises til Franck Geotekniks notat af d. 11. januar 2011, hvilket notat er fremlagt sammen med sagens bilag …

Heraf fremgår, at

> 'På trods af bygningens alder vil der være sætninger af muldlaget pga. en forbrænding af det organiske indhold i mulden.'

I øvrigt er der konstateret skader i form af revner i terrændæk i køkken og gang. De fremlagte billeder dokumenterer dette.

Såfremt der sker afdækning af fundament / terrændæk i stuen er der med stor sandsynlighed også skader her, ligesom der givetvis er muld, jf. nedenfor.

Subsidiært gøres det gældende, at der er en nærliggende risiko for skade.

Til støtte herfor kan der henvises til … notat af d. 9. maj 2011 (sagens bilag …).

Her anføres på s. 4, at

> 'Det er aktuelt at spørge, hvorfor der ikke er konstateret sætninger af gulvet i køkkenet, hvor der er påvist et 45 cm. tykt muldlag.'

Herefter anfører … en mulig grund til at der tilsyneladende ikke er nogle sætningsskader (i køkken og stue) og konkluderer på s. 5,

> 'Muldlaget har været omgivet af forholdsvis tætte materialer, så som fundamenter langs med randene, plastfolie opadtil og nedadtil sand. Da tilgangen af ilt til muldlaget derfor har været meget beskeden, så kan omsætningen af muldlaget forventes at være tilsvarende meget langsom. Dvs. at sætninger forårsaget af omsætning af organisk materiale sandsynligvis har været meget små set over den aktuelle årrække.
>
> Da betongulvet sandsynligvis har spændt henover det konstaterede gamle tværgående stribe-/rendefundament, så har i al fald store dele af betongulvet været båret af dette fundament, og betongulvet har dermed ikke belastet den underliggende muld. På denne måde vil eventuelle sætninger af muldlaget være reduceret betydeligt.'

Såfremt denne teori lægges til grund er det således den manglende ilttilførsel der har været årsag til den tilsyneladende hidtil ringe nedbrydning af organisk materiale i mulden.

Det gøres gældende, at nu hvor der er åbnet op til muldlaget - uanset årsag - er der en tilgang af ilt til mulden med formentlig hurtigere omsætning af det organiske materiale til følge med reduktion af muldens volume, hvorved der utvivlsomt er en nærliggende risiko for (sætnings)skade.

Forholdet er således klart omfattet af forsikringsbetingelsernes standarddækning og dermed dækningsberettiget.

c 2) Vedrørende ulovlighedsdækningen (forsikringsbetingelsernes punkt 16)

Indklagede sondrer mellem entre/bad og køkken/stue.

For så vidt angår entre/bad anfører indklagede s. 6,

> 'I entre/bad (gult område i bilag …) er BR-72 overholdt.'

Dette bestrides.

For så vidt angår kapillarbrydende lag:

Af BR 72 stk. 7.4 stk. 2 fremgår, at

> 'Der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale.'

Af … notat af d. 9. maj 2011, s. 2 er det imidlertid konstateret, at

> 'Tykkelsen af det kapillarbrydende lag blev målt til mellem 13 og 18 cm her; indtrykket var, at tykkelsen af det kapillarbrydende lag varierede en del inden for dette delområde

Det er klagernes opfattelse, at der her indsneget sig en fejl i … nota, idet tykkelsen af det kapillarbrydende lag ikke er mellem 13 og 18. cm, men alene mellem 3 og 8 cm. Den af klagerne benyttede entreprenør, … overværede således denne besigtigelse og målte sammen med …, at laget alene var mellem 3 og 8 cm.

Indklagede OPFORDRES (6) til at få dette afklaret.

Selv om notat lægges til grund, at der er et kapillarbrydende lag på mellem 13 og 18 cm. gøres det gældende, at BR-72 ikke er overholdt, idet tykkelsen ikke alle steder overholder BR-72 minimumskrav og endvidere er af varierende tykkelse, der ikke er angivet som minimum 15 cm. Indklagedes konklusion bestrides således.

For så vidt angår muld:
Af BR 72 stk. 7.4 stk. 1 fremgår, at

> 'al muld ... skal afgraves'

Af … notat af d. 9. maj 2011, s. 2 er det imidlertid konstateret, at

> 'Ved prøvegravning to steder blev der konstateret fyldjord indeholdende muldpartier under det kapillarbrydende lag. Der blev ikke truffet egentlige muldlag'

Henset hertil gøres det gældende, at BR 72 ikke er overholdt for så vidt angår forekomsten af muld, idet forekomsten af fyldjord med muldpartier dokumenterer, at ikke 'al muld er afgravet'. Indklagedes konklusion bestrides således.

For så vidt angår køkken og stue bemærkes følgende:
…
Indklagede anfører til støtte for at klager ikke kan kræve erstatning,

> '..at kommunen ikke kræver en evt. manglende overholdelse af BR-72 i en gulvkonstruktion lovliggjort..'
>
> og at
>
> 'et forhold med muldjord under terrændækket - en manglende overholdelse af BR72 - ikke er et forhold, som kommunen kræver lovliggjort.'

Indklagede har ikke fremlagt dokumentation for nævnte udsagn, hvilket indklagede OPFORDRERS (7) til. I modsat fald gøres det gældende, at Nævnet ikke kan eller bør lægge disse udokumenterede udsagn til grund.

Selv om det måtte lægges til grund, at myndighederne ikke vil kræve forholdet lovliggjort gøres det gældende, at det ikke medfører at indklagede ikke er erstatningspligtig, jf. forsikringsbetingelserne punkt 16.1, idet det følger heraf, at kun hvis ulovligheder kan 'lovliggøres', altså hvis der positivt kan opnås dispensation, at så kan indklagede unddrage sig sin erstatningspligt..

Som sagens bilag … fremlægges klagernes dispensations-ansøgning af d. 30/3 2011 og som sagens bilag … fremlægges kommunens svar af d. 20/4 2011.

Af kommunens svar fremgår, at kommunen ikke kan dispensere, hvilket er forudsætningen for at indklagede kan undgå at skulle dække klagernes ulovligheder.

Det gøres gældende, at kommunen selvsagt ikke kan dispensere fra en ulovlig bygningsindretning.

Indklagede er, jf. dennes besvarelse s. 7 enig i, at der ikke er eller kan opnås dispensation, idet indklagede anfører, at

> 'Da bygningsreglementernes krav med tiden er blevet skærpet, konkluderer kommunen blot, at da konstruktionen ikke overholdt BR-72, overholder den heller ikke BR-10 og dispensation kan ikke gives.'

Endvidere, at medarbejderen i kommunen

> 'bekræfter telefonisk, at kommunen hverken kan eller skal afgive dispensation for den manglende overholdelse af BR-72'

Det gøres herefter gældende, at den omstændighed, at kommunen ikke kræver lovliggørelse er nærværende uvedkommende, jf. forsikringsbetingelsernes formulering, der alene begrænser indklagedes erstatningspligt 'hvis dispensation kan opnås.'

Det bestrides, at der kan sidestilles mellem dispensation og manglende krav om lovliggørelse.

Det gøres gældende, at en dispensation lovliggør et ulovligt forhold som den til enhver tid værende ejer vil kunne støtte ret på, hvorimod et undladt krav om lovliggørelse ikke giver en retsbeskyttet forventning om fremtidige forhold.

Det bemærkes i øvrigt, at klagerne ingensinde vil kunne sælge ejendommen uden loyalt at oplyse, at der under gulvene er muld, hvilket selvsagt vil medføre et ganske eksorbitant stort værditab, hvor det er tvivlsomt om ejendommen overhovedet vil kunne sælges

Sammenfattende gøres det gældende, at da der ikke kan opnås dispensation er indklagede forpligtet til at dække lovliggørelsen af de ulovlige forhold, alt i overensstemmelse med forsikringsaftalen.

d) Kloak
For så vidt angår kloak bemærkes, at det af forsikringsbetingelserne punkt 2.2 fremgår, at
'Forsikringen omfatter ikke udendørs kloakanlæg'

Herefter kan der sluttes modsætningsvis, således at indendørs kloakanlæg er omfattet af dækningen i punkt 2.2.

For så vidt angår udendørs kloakanlæg fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.8, at

'Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/ opførelsestidspunktet.'

Klagerne har - indtil videre - følgende kloakproblemer:

a) Faldstamme fra 1. sal til køkkenafløb:
Er - efter ganske meget besvær - dækket af indklagede

b) Afløb fra køkken ud til brønd

Problemet er, at afløbet fra køkkenet løber ud i en brønd. Fra brønd løber afløbet videre, men det kloakrør ligger højere end afløbet fra køkkenet, hvorved det opstammes affald med store lugtgener til følge.

Indklagede har afvist at dække kravet, idet indklagede gør gældende, at der er tale om dårligt udført eller sætningsskade gennemløbsbrønd.

Dette bestrides som udokumenteret. Der er derimod tale om bagfald.

Det gøres gældende, at dette bagfald er ulovligt og at det var til stede på udførelsestidspunktet. Det har således ingensinde været lovligt med disse konstruktioner, henset til lugtgener mv. der vil opstå.

Det gøres gældende, at indklagede har bevisbyrden såfremt indklagede fastholder, at der er tale om en dårligt udført eller sætningsskadet gennemløbsbrønd.'

c) Øvrige kloakforhold

Klagerne har konstateret at samtlige kloakinstallationer i ejendommens stueetage er ulovlige / forkerte / mangelfulde; blandt andet ved det gamle toilet. Der er således tale om 'hjemmelavede' installationer, som mangler gummi ringe og i øvrigt er ulovligt udført. Indklagede har - trods klar dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2. - (endnu) ikke givet tilsagn om dækning heraf.

Som sagens bilag … fremlægges notat af d. 24/6 2011 af kloakmester og entreprenør ... Af s. 2 fremgår, hvilke ulovligheder der er konstateret og som indklagede har nægtet at dække - indtil videre.

Indklagede OPFORDRES (8) til klart at tilkendegive i hvilket omfang indklagede agter at dække klagernes 'kloak-problemer' for så vidt angår forhold b) og c)."

Hertil har selskabet i brev af 10/7 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedrørende ulovlig gulvkonstruktion / muld under gulv:**
Det fastholdes i det hele, at vores kunde i denne sag har planlagt nedtagning af køkken, optagning af gulv og optagning af eksisterende terrændæk i køkkenet, entre og bad.

Kunden har selv flere gange oplyst, at skaderne blev opdaget i forbindelse med renovering af ejendommen. Se f.eks. den første skadeanmeldelse (bilag …) dateret 30. juni 2010, dvs. få dage efter overtagelsen - hvori kunden oplyser *'Hvordan blev skaden opdaget'- 'I forbindelse med istandsættelse og nedrivning'.* Det er min opfattelse, at 'nedrivning' relaterer sig til nedrivning af bla. køkkenet.

Som bilag … vedlægges et par fotos taget fra den første besigtigelse vi foretog, dvs. de hører til besigtigelsesnotat fremlagt som bilag ... Billederne er taget d. 15. juli 2010 og viser, at vores kunde allerede på det tidspunkt har nedtaget hele køkkenet, og ikke kun et skab, som klagers advokat nu skriver i sit indlæg. Kunden har anmeldt rotteekskrementer (se skadeanmeldelsen) og billederne viser rotteekskrementer hvor køkkenet er fjernet. Billedet svarer til de senere billeder taget af … og kunden selv d. 5. august 2010 (bilag …), og det ses tydeligt, at hele køkkenet er 'ryddet'.

Kunden har dokumenterbart nedtaget køkkenet før han anmelder de første skader og i øvrigt lang tid før, han anmelder 'problemer' med gulvkonstruktionen. Klagers advokats oplysning på side 3 om at der alene påtænktes en maling af køkkenet og afslibning af gulve, passer ikke med faktum, og har i givet fald ændret sig få dage efter overtagelsen, men før skaderne anmeldtes.

Flere forhold i sagen dokumenterer den planlagte renovering:

I telefonnotat af 29. juli 2010 (bilag …) har kunden til skadeafdelingen oplyst, at han ønsker ny besigtigelse, fordi han *'i forbindelse med renovering af køkkenet' har* opdaget flere skader.

Der henvises endvidere til den næste skadeanmeldelse (bilag I) hvor klager d. 2. august 2010 anmelder gulvkonstruktionen, og oplyser, at skaden blev opdaget ved *'renovering af ejendommen'.*

På de allerede fremlagte fotos fra 5. august (bilag …) fremgår det, at udover det nedtagne køkken, er der nu skåret op på kryds og tværs af trægulvet. Væggen mellem stue og køkken er nedtaget og der er opsat soldater i stuen. Hvilke arbejder kunden var i gang med stod som allerede nævnt dengang ikke helt klart for os, men nedtagning af køkken, opskæring af gulve og opsætning af soldater i stue er i hvert fald ikke nødvendige til 'maling af køkken og slibning af gulve'.

Senere optager klager hele terrændækket (dvs. fjerner gulve, klinker, isolering og beton) samt skillevægge mellem køkken og bad/entre. Det har det været alle konsulenters opfattelse, at dette kun skete fordi der ville blive gravet ud til gulvvarme, idet man ellers ikke skiller sig af med sit betondæk og skillevægge. Det er først ved ophugning af betondækket, at man kan se, hvad der er nedenunder, og det er da også først herefter, at klager anmelder muld under terrændækket. Før det var selve konstruktionen anmeldt ulovlig (manglende fugtspærre m.m.) men afvist. Anmeldelsen om muld under gulv kommer pr. mail d. 16. november 2010 (bilag …) og igen skriver vores kunde, at opdagelsen er sket i forbindelse med *'renoveringen og istandsættelsen af vores hus'.*

Det er fortsat vores opfattelse, at vores kunde - *før* han anmelder forhold omkring gulvene - har planlagt renovering, som medfører, at han intet tab har lidt:

- *Før* han opdagede og anmeldte forholdet omkring den ulovlige tilkobling fra badeværelset til faldstammen i køkkenet havde han nedtaget køkkenet - derfor har vi afvist erstatning for køkken, men dækket den ulovlige tilkobling.
- *Før* han opdagede og anmeldte den ulovlige gulvkonstruktion (manglende fugtspærre m.m - bilag …) havde han opskåret gulvet (se billederne fra besigtigelsen og se skadeanmeldelsen). Vi afviste dengang at selve gulvkonstruktionen var ulovlige (altså over muldlaget), hvilket fastholdes.
- *Før* han opdagede og anmeldte muld under gulve havde han fjernet hele terrændækket, alle skillevægge og alt inventar nu også i bad og entre.

Klagers advokats oplysning om, at det kun var i forbindelse med at 'mistanke-grundlaget var bestyrket' at der blev skåret yderligere op i gulvet for at blotlægge skaderne yderligere er ganske simpelt ikke muligt, og passer heller ikke med det tidsmæssige perspektiv i sagen. Jeg skal understrege, at man ikke kan opdage underlaget under terrændækket ved at skære gulvene op - først efter fjernelse af alt - herunder trægulv, klinker, strøer, evt. isolering og beton kan der konstateres muld og i hvilket omfang. At skille væggene tillige fjernes, herunder det fundament, der stod under, viser blot, at der er tale om en ønsket større renovering. Alt dette skete, inden anmeldelsen af muld under gulv (bilag …).

Jeg har desuden fra mine samtaler med sagsbehandlere på kommunen fået forståelsen af, at de fra vores kunde havde fået telefonoplysninger om, at der ønskedes etableret nyt terrændæk med gulvvarme.

På baggrund af alt dette fastholdes det, at vores kunde allerede inden den ulovlige gulvkonstruktion / muld under gulv blev anmeldt til os, havde nedtaget køkkenet og havde planlagt udskiftning af køkkengulv og etablering af nyt terrændæk.

Mht. … kommunes svarbrev i sagen har de afvist at dispensere for en *evt.* manglende overholdelse af BR-10. Kommunen har ikke forholdt sig selvstændigt til, om konstruktionen var ulovlig i 1974 og skriver da også udtrykkeligt, at den ikke kan forholde sig til udfaldet af en dispensationsansøgning i 1974.

Det afgørende i kommunens brev, om som klagers advokat fejlfortolker er følgende:

'Fjernes eksisterende terrændæk, skal det opbygges, så det modsvarer de krav, der stilles i BR-10 mht. funktion, tæthed og isolering'.

Kommunen afviser at dispensere fra BR-10 - i det omfang BR-10 kommer i spil. Det gør det kun - som oplyst i mit tidligere indlæg - fordi kunden har fjernet det eksisterende terrændæk og skal opbygge et nyt. Da husejeren har fjernet det eksisterende terrændæk, er kommunen af den opfattelse, at genopbygningen skal ske i medfør af BR-10, og den vil ikke dispensere herfra.

Dette svarer fuldt ud til Byggelovens § 2 og Nævnets praksis: I det omfang, der foretages væsentlige ændringer - altså udover hvad der kræves til almindelig bygningsvedligeholdelse - skal nugældende bygningsreglement opfyldes. Fjernelse af eksisterende terrændæk og opbygning af nyt - med gulvvarme - kræver overholdelse af nugældende bygningsreglement.

Kravet om overholdelse af BR-10 skyldes altså klagers egne renoveringsarbejder, ikke den før renoveringen eksisterende konstruktion.

Da der ikke er konstateret skader som følge af gulvkonstruktionen i husets snart 40 årige levetid - og da kommunen ikke kræver lovliggørelse af det eksisterende terrændæk - er der ikke tale om et forsikringsdækket forhold.

I det omfang vores kunde kan dokumentere et tab, dvs. udgifter til afgravning af muld udover det, som allerede afgraves som følge af etablering af det nye terrændæk med gulvvarme - erstatter Dansk Boligforsikring A/S denne udgift.

I øvrigt henvises i det hele til mit tidligere indlæg.

Vedrørende kloakforhold

Dansk Boligforsikring A/S afgørelser vedrørende dækning af ulovlige kloak- og vvs forhold fremgår af vores breve af 16. september og 22. oktober 2010 (bilag …). Vi har afvist at dække det efteranmeldte forhold omkring gennemløbsbrønden udenfor bygningerne. Denne afgørelse fastholdes, og der henvises til mit tidligere indlæg.

Klager bedes herudover redegøre for, hvori klagen består. Herunder hvad den fremsendte CD rom med fotos skal dokumentere.

I det omfang klager ønsker at anmelde nye forhold under sin ejerskifteforsikring (pkt. c - 'Klagerne har konstateret at samtlige kloakinstallationer i ejendommens stueetage er ulovlige / forkerte / mangelfulde bla. ved det gamle toilet') bedes disse anmeldt skriftligt efter sædvanlig praksis, så vi kan besigtige og vurdere disse."

Herefter har klagerens advokat i brev af 23/8 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg kan … vedrørende spørgsmålet om klager havde påtænkt at nedtage køkken for at opsætte nyt og for så vidt angår optagning af gulv og optagning af eksisterende terrændæk i køkken, entre og bad oplyse, jf. min skrivelse af d. 28/6 d.å. til Nævnet s. 2 ff, at det havde klager ikke ligesom indklagede fortsat opfordredes til enten at dokumentere eller tilbagekalde udsagnene.

Herefter har indklagede i sin skrivelse af d. 10/7 d.å. henvist til sagens bilag …, som er selskabets egen skrivelse af d. 18/1 2011. Det gøres gældende, at selskabets egen skrivelse intet dokumenterer i forhold til indklagedes udsagn.

Af sagens bilag … som er mail af d. 30/6 2010 fremgår, at klager blandt andet skulle istandsætte ejendommen.

Af samme bilag fremgår, at klager blandt andet anmeldte følgende skader:

1. 'vandskade i køkken under sokkel bag rør skjuler under køkkenvasken, under køkkengulv'
2. 'rotteekskrementer under sokkel i køkken', inde i væggen i køkken, sandsynligt at der er hul i rør, kloak under gulvet

De af indklagede fremlagte billeder og øvrig korrespondance / mail m.v. er efter dette tidspunkt, og dokumenterer alene klagerens afdækning af skader, herunder omfang hvilket pågik i løbet af sommeren og efteråret 2010.

Det fastholdes at nedtagning af køkken, optagning af gulv osv alt sammen skyldes nævnte skader.

I øvrigt bemærkes, at indklagede i stort omfang beskriver noget som dokumenteret og som faktum uden at dette er tilfældet.

Endvidere anføres, at billeder fremlagt som bilag … er fra d. 15/7 2010. Dokumentation herfor imødeses.

Det er endvidere oplyst, at disse billeder hører til besigtigelsesnotat der er fremlagt som bilag ... Det er muligt; dog bemærkes, at dette notat (bilag …) er fra 26/7 2010. Uanset om billeder er fra d. 15/7 2010, eller fra d. 26/7 2010 eller fra et tredje tidspunkt har klageren altså allerede anmeldt vandskade / rotteekskrementer / kloakproblemer ultimo juni 2010 og som følge heraf også søgt at finde skader /skadesårsag.

For så vidt angår henvisningen til bilag …, notat af d. 29/7 2010, hvorefter klager skulle have anvendt formuleringen 'renovering af køkken', hvilket dog er indklagedes notat og ikke nødvendigvis klagers formulering er der dog intet mærkværdigt i denne formulering, idet istandsættelse nødvendigvis efter konstateringen af vandskaden og rotteekskrementer og kloak ultimo juni 2010 nødvendigvis måtte blive til en renovering !

Vedrørende bilag …, skadesanmeldelse af d. 2/8 2010 hvorefter klager har anvendt formuleringen 'renovering af ejendom' bestrides det, at dette kan tages som udtryk for, at klager forinden skaderne blev konstateret, havde planlagt at nedrive eksisterende køkken og opsætte nyt samt udskifte gulve. Det gøres gældende, at der ikke er rum for denne fortolkning i den af klager benyttede formulering.

Bilag …, fotos af d. 5/8 2010 er naturligvis også en følge af de ultimo juni 2010 konstaterede skader, der simpelthen 'voksede' / 'udvidedes' jo flere undersøgelser / afdækninger der måtte foretages.

Vedrørende indklagedes henvisning til bilag …, hvorefter opdagelserne er sket i forbindelse med 'renoveringen og istandsættelse af vores hus', kan der henvises til det allerede ovenfor anførte vedrørende bilag …

Det af indklagede anførte på s. 3 øverst bestrides som udokumenteret.

Indklagede anfører, at 'man ikke kan opdage underlaget under terrændækket ved at skære gulvene op - først efter fjernelse af alt - herunder trægulv, klinker, strøer, evt. isolering og beton kan der konstateres muld og i hvilket omfang'. Hertil bemærkes, at klageren konstaterer mulden formentlig fordi de ulovlige kloakinstallationer blev afdækket !

Hvor svag indklagedes dokumentation i øvrigt er, fremgår af henvisningen til indklagedes samtaler med sagsbehandlere i kommunen, hvorefter disse ifølge indklagede skulle have fået forståelsen af, at denne ønskede etableret nyt terrændæk med gulvvarme !

Der er her tale om anden og tredjehånds mundtlige oplysninger, som naturligvis ikke kan bruges til dokumentation overhovedet. I øvrigt er udsagnet (at klager skulle have gulvvarme) ikke rigtigt.

At klager i øvrigt skulle ønske at fjerne gulvene har i øvrigt formodningen imod sig, jf. indklagedes svarskrivelse af d. 11/5 d.å., s.5 under skadebegrebet, næstnederste afsnit, hvoraf det fremgår, at

'gulvene fremstår fine og skadefri ved overtagelsen',

jf. i øvrigt det fremlagte bilag …

Når terrændæk er fjernet, skyldtes det altså at klageren lidt efter lidt konstaterede en lang række mangler, herunder ulovlige kloakinstallationer og i forbindelse med afdækning heraf, konstaterede klager at der nedenunder var muld."

Endelig har selskabet i brev af 9/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vedlægger kopi af brev af 31. august 2011 fra … Kommune.

… Kommune erkender i brevet, at det tidligere svar ikke er i overensstemmelse med gældende vejledning fra Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Kommunen har afvist at retligt lovliggøre den manglende overholdelse af BR-72 (dispensere for BR-72 for så vidt angår muld og manglende kapillarbrydende lag un0der køkkengulv), hvorfor forholdet skal fysisk lovliggøres. Konstruktionen i bad/entre er/var ikke ulovlig.

Som allerede oplyst i mine tidligere indlæg vil Dansk Boligforsikring A/S erstatte afgravning af muld og etablering af grus i stedet i køkkenet - i det omfang, der et lidt et tab i lyset af kundens egen planlagte renovering.

Kommunen oplyser til sidst i brevet, at opbygningen - ændringen - af terrændækket, skal overholde BR-10 - helt som jeg tidligere har anført. I det omfang klager ønsker et nyt - ændret - terrændæk, med gulvvarme, skal dette opfylde nugældende bygningsreglement. En sådan forbedring iværksat af kunden selv, kan ikke kræves erstattet under ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt af parterne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

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.

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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

…

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:

Ad kloak, der stopper til:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at kloakken stopper til, fordi gennemløbsbrønden har en lunke/sætning, hvor banket ligger lavere end udløbet. Da der således er tale om et forhold uden for bygningerne, der ikke er en ulovlig stik- og kloakledning, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad ulovlig gulvkonstruktion (muld under gulve):

Selskabet har gjort gældende, at klagerne havde planlagt nedtagning af køkken, optagning af gulv, optagning af det eksisterende terrændæk, etablering af et nyt terrændæk og gulvvarme, og at der ikke er dækning for udgifter, der alligevel ville være afholdt i forbindelse med renoveringsarbejdet. Klagernes advokat har derimod anført, at klagerne alene havde til hensigt at male køkken samt slibe gulve. Nævnet finder, at der til afgørelse af, om klagerne havde planlagt den omfattende renovering, kræves en bevisførelse, der ikke kan ske for nævnet, men må foregå ved domstolene. Nævnet må derfor afstå fra at viderebehandle sagen, jf. § 4 i nævnets vedtægter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold for så vidt angår forholdet omkring kloakken.

Nævnet kan ikke i øvrigt afgøre sagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson