Ankenævnet for Forsikring

893/12

Den 29. maj 2012 blev i sag nr. 81.165:

xxxxxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader.

Klagen vedrører følgende forhold:
1) Forkert fald på badeværelsesgulvet,
2) Mangelfuld dampspærre i skunk og
3) Manglende vindspærre i skunk.

Selskabet har anerkendt at dække faldet i badeværelsets bruseniche samt pr. kulance at dække en reparation af dampspærren, men har afvist at yde yderligere dækning. Selskabet har som begrundelse herfor henvist til, at forholdene ikke udgør skader eller medfører nærliggende risiko for skader, hvorfor forholdene ikke er omfattet af forsikringens basisdækning. For så vidt angår den udvidede dækning har selskabet henvist til, at tagetagen ikke skal overholde et nyere bygningsreglement, men skal vurderes i forhold til reglerne på tidspunktet for ejendommens opførsel. Selskabet har endvidere gjort gældende, at selv såfremt et nyere bygningsreglement skulle være gældende, foreligger der ikke ulovligheder udover det, som selskabet har anerkendt at dække. Endelig har

selskabet henvist til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at det ikke er muligt at opnå myndighedernes dispensation vedrørende eventuelle ulovligheder.

Den forsikrede ejendom er opført i 1920. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/8 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 16/2 2004. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klagerne anmeldte de tre forhold ved skadeanmeldelse af 9/11 2010. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 24/11 2010. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger:**
Generelle oplysninger om ejendommen:

Udvidet dækning.

Landbrugsejendom (kan ikke helt finde ud af, om den er nedlagt eller ej) - opført i 1920 - Som jeg forstår det, så har den været brændt ned af flere omgange, seneste 2002 udhusene - Stuehuset har vist været brændt tidligere - Der er lavet en ny øvring i 1998, som jeg forstår på dem, og skaderne hidrører den tagetage - Fremtræder over middel set med alder fra 1920.

Anmeldte forhold:
1. Forkert fald på badeværelses gulv på 1. sal
2. Manglende vindpap/vindspærre i skunk
3. Ikke korrekt opsat dampspærre i varm skunk

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

1. Forkert fald på badeværelsets gulv på 1. sal

Vi har et vinylbadeværelser på 1. sal, og der hersker slet ikke nogen tvivl om, at vandet render væk fra afløbet i stedet for til det.

Det render faktisk over mod skunken. Man fornemmer, at hele bjælkelaget egentlig er en lille smule skævt, så det er fuldt synligt, at vandet går den forkerte vej.

Derudover er der en forhøjning omkring gulvafløbet, som nærmest bliver højeste punkt. Gulvafløbet er formentligt bare skruet fast ovenpå gulvpladen. Der er vinyl på gulvet og faste brusevægge, så brusenichen er tæt. Ingen skader, kun nogle kalkskjolder hvor vandet har stået. Løsningen vil være at afmontere vinylet og så spartle gulvet med fald til afløb og så lægge en ny vinyl.

De har overtaget ejendommen i 2004, og jeg kan ikke sige hvordan forholdene var på overtagelsestidspunktet. Det kan ikke udelukkes at der er sket en mindre sætning i bjælkelaget.

Der skulle være en byggesag fra 1998 som man kunne prøve at fremskaffe fra kommunen. Der er ikke tvivl om at 1. salen har været udnyttet fra gammel tid. Frontspidsen ser oprindelig ud, og sådan en byggede man jo kun hvis der skulle være værelser i tagetagen.

2. Manglende vindpap/vindspærre i skunk + 3. Ikke korrekt opsat dampspærre i varm skunk

Det er nye spær, som står på ejendommen. Det er som sagt en hel ny øvring.

De har en ingeniør med, som tager nogle målinger rundt omkring mod skunk og det ene og det andet sted.

Den skunk, som vi åbner først, er syd skunken. Der er der rimelig fornuftig varme i. Der er ikke så meget træk, fordi der ligger varmerør, og det er væk fra vinden.

Da det er en varm skunk, så fører vi dampspærren med ned i skunkrummet, følger den skrå flade ned. Det er også gjort her, og det giver en masse gennemføringer rundt om tængerne. Der er tapet hist og her, men dampspærren slipper mange steder.

Vi ser ikke nogen skader ud af det, men skal det være helt korrekt, så skal dampspærren selvfølgelig slutte tæt. Igen jeg kan ikke vide hvordan det så ud for 6,5 år siden.

I nordvest skunken, der fornemmer man en træk og blæst inde i den varme skunk. Jeg kan ikke med sikkerhed konstatere, at der ikke er noget vindbræt, men når der er så meget træk er det sandsynligt at der mangler et vindbræt/vindspærre.

Der er ingen skader, men samme udførelse af dampspærren som i syd-skunken.

Vindspærren kan kun monteres udefra ved at afmontere de nederste rækker tegl. 1 dags arbejde til hver tagside + stillads.

Dampspærren vil jeg mene man kan reparere. Det er muligt at bevæge sig/ kravle i skunken. Det er ikke nogen sjov opgave, men der er muligt. En dags arbejde og nogle ruller tape skulle kunne løse problemet. Som sagt, der er ingen skader, og da indervæggene er med glasvæv og maling vil det også være begrænset hvor meget varm fugtig luft der i det hele taget kan trænge ud i skunken.

Det hele er givetvis lavet omkring 1998, men jeg er sikker på at der også tidligere har været beboelse, og så er der nok ikke lovkrav til udførelsen. Det er i øvrigt lavet rigtigt - i princippet - bare sjusket udført."

Selskabet afviste ved brev af 16/12 2010 at yde dækning for de anmeldte forhold.

Klagernes advokat indhentede herefter rapport af 26/1 2010 fra et rådgivende ingeniørfirma. Heraf fremgår bl.a.:

"**2 Bygningsmæssige forhold**
Bygningen er opført i 1920 og har i dag et samlet boligareal på 215 m^2. Bygningen er opført efter datidens normer. Tagetagen blev ved en større ombygning i 1998 ombygget af den tidligere ejer, således 1. salen kunne anvendes til beboelse. I den forbindelse blev hele tagkon-

struktionen skiftet og der blev opsat nye spær. Konstruktionen er udført med et koldt spidsloft og varmt skunkrum. På 1. sal blev der ved denne ombygning etableret et nyt badeværelse.

3 Bygningsmæssige forhold
Ved besigtigelse af badeværelse kunne det konstateres, at der mangler fald til afløb på badeværelse på 1. sal. Bygningsreglementet BR95 som var gældende da ejendommen blev ombygget, kræver som tidligere og nuværende bygningsreglementer fald til afløb. Tilsvarende er beskrevet i SBi-anvisning nr. 180 fra 1994.

For at undersøge forhold om kulde i dæk/ gulv på 1. sal blev inspektionslemme til skunk afmonteret. På den vestlige side af huset er inspektionslem placeret i værelse ved gavl mod nord. På denne side af huset var det et stort overtryk i skunken. Ved besigtigelsen var der en frisk vind fra vest. Skunken er etableret som en varm skunk. Af foto 3.1 ses at dampspærre i skunk ikke er etableret tæt. Dampspærren må i dette tilfælde defineres, som værende meget dårligt udført og ikke funktionsdygtig. der henvises til BYG-ERFA 08 06 30, Dampspærrer.

Det store overtryk i skunken nedkøler isoleringen. Denne nedkøling medvirker til en væsentlig nedkøling af hele 1. sal. Det er tydeligt med det store overtryk, at der ikke er etableret tilstrækkeligt med vindspærring i konstruktionen, eller direkte adgang fra det fri til skunken. Ved gennemgangen er der ikke lavet destruktive indgreb og derfor er den mangelfulde vindspærre ikke dokumenteret. Husets beliggenhed må bestegnes som værende 'meget udsat'. Af den årsag brude vindspærre være udført med ekstra store agtpågivenhed.
…
Skunk i badeværelse på den østlige side af huset blev også inspiceret. På den læ side af huset var der ikke det samme overtryk. Dampspærren var også her udført meget mangelfuldt, med installationer der var ført gennem dampspærren uden tilstrækkelig tætning af dampspærre, og ikke korrekte udførte samlinger

4 Konklusion
Ved den gennemførte bygningsgennemgang blev der konstateret følgende fejl i bygningskonstruktionen:

Gulv i badeværelse på 1. sal er etableret uden korrekt fald til afløb.

Dampspærre på 1. sal er udført meget mangelfuld og fungere i dag ikke som dampspærre.

Tagkonstruktionen er udført uden tilstrækkelig vindspærring. Det betyder at det ikke er muligt, at opnå en komforttemperatur på 1.sal, når der blæser ind på tagkonstruktionen.

De ovenstående fejl og mangler kan alle tilbageføres til opbygning af ny tagkonstruktion.

Nødvendig reparation af dampspærre og vindspærre er væsentlige indgreb i tagkonstruktionen, som må betegnes som store reparationer."

Efter yderligere korrespondance mellem selskabet og klagernes advokat anerkendte selskabet ved brev af 8/4 2011 at yde dækning til udbedring af faldet i badeværelsets bruseniche samt pr. kulance at dække en reparation af dampspærren for 4.500 kr.

Klagerens advokat forelagde selskabets brev for det rådgivende ingeniørfirma, der ved brev af 10/5 2011 fremkom med følgende bemærkninger:

"Med henvisning til brev fra Dansk Boligforsikring af 8. april 2011 har jeg følgende kommentarer.

ad. Badeværelsesgulvet:
Ved besigtigelse er det konstateret, at det er det samlede gulvareal i badeværelses, som har fald væk fra afløbet. I besvarelses fra Dansk Boligforsikring fremstår det som det udelukkende er gulv i brusenichen, som ikke har fald mod kloak Se vedhæftet foto der viser det manglende fald mod afløb under håndvask i badeværelse. Den indlagte 'klods' under vaterpas er niveauforskel for at komme i vandret.
…
ad. Manglende vindpap/vindspærre samt ikke korrekt opsætning af dampspærre i varm skunk:
Jeg er ikke bekendt med hvordan den tidligere skade, der er anmeldt på bygningen, er udbedret. For at kunne etablere en effektiv vindspærre, der forhindre isoleringen i at blive gennemluftet, skal undertaget afmonteres. Jeg mener ikke, at det er sket i forbindelse med udbedring af den tidligere skade. Som det ses på indsat figur 72, SB1-anvisning 189, så er en korrekt opsat vindspærre udført som angivet ved den røde streg. Ventilationsspalten til luft over isoleringen er markeret med gul pil. Denne vindspærre har ikke forbindelse med tagfoden.
…
Det er korrekt at der i dag ikke er skader på grund af den mangelfuld dampspærre. Det skyldes den manglende vindspærre, som tillader at der kommer store mængder luft ind i konstruktionen. Denne luft ventilerer kondensfugten væk. Når der etableres en korrekt vindspærre i tagværket vil denne kraftige ventilation ikke længere foregå, og der vil ske en opfugtning af tagværket.

Det påpeges i besvarelse fra Dansk Boligforsikring, at der er en dampspærre i form af glasvæv og malerbehandling. En overfladebehandling af denne karakter accepteres ikke som dampspærre. I dette tilfælde er der monteret el og slået søm igennem denne væg, og den er ikke tæt, som en dampspærre skal være. Der vil ske en opfugtning af tagværket på grund af kondensfugt, når det ikke længere gennemluftes. Denne opfugtning vil medføre råd og svamp."

Selskabet fastholdt ved brev af 23/6 2011 sin afgørelse. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Klagernes advokat har i brev af 1/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Badeværelsesgulvet
Der er bagfald på badeværelsesgulvet i badeværelset på 1. sal. Dette fremgår ikke af den ved købet udarbejdede tilstandsrapport. Det rådgivende ingeniørfirma COWI har i 2 omgange besigtiget badeværelset, og der er udarbejdet rapporter, som bekræfter bagfaldet, samt at badeværelset ikke lever op til BR 1995 og SBi-anvisning nr. 180. Jeg henviser til rapport vedlagt mit brev af S. januar 2011 og 18. maj 2011.

Det gøres gældende, at den konstaterede skade er dækket af ejerskifteforsikringen, samt at dækningen omfatter opretning af det samlede gulvareal i badeværelset på 1. sal og ikke alene gulvet i brusekabinen.

Manglende vindpap/vindspærre i skunken, samt ulovligt opsat dampspærren i den varme skunk.

De tidligere ejere af huset opnåede i 1998 byggetilladelse til at lægge et nyt tag på ejendommen. Hele taget skulle skiftes, herunder opsætning af nye tagspær m.v. Kopi af byggetilladelse og statiske beregninger er vedlagt mit brev af 16. marts 2011.

Som det fremgår af COWI's rapporter vedlagt mit brev af 5. januar 2011 og 18. maj 2011, opfylder tagkonstruktionen ikke kravene i byggelovgivningen samt sædvanlige byggeforskrifter. Jeg skal i den forbindelse henvise til Bygningsreglementet fra 1998 punkt 4.5.4 samt SBI-anvisning nr. 189 side 62-63 (vedlagt mit brev af 16. marts 2011).

Grundet pladsforhold er det forsikringstagers opfattelse, at forholdet alene kan udbedres ved at nedtage væggene ind mod skunken - illustreret i de fotos, der er vedlagt mit brev af 18. maj 2011 - hvorfor det gøres gældende, at forsikringsselskabet skal dække den fulde omkostning hertil.

Det gøres samlet gældende, at det er de på tidspunktet for ombygningen gældende regler og forskrifter, der skal finde anvendelse på arbejdet, idet der i 1998 skete en væsentligt tilbygget/ombygget af ejendommen beliggende ... På det tidspunkt blev hele tagetagen inddraget til beboelse, ligesom der i den forbindelse blev oplagt ny tagdækning og opsat nye spær. Jeg skal i den forbindelse henvise til tilstandsrapportens side 10, svaret på spørgsmål 0.4 samt BBR-meddelelse og skrivelse af 12. januar 2000 fra Told og Skat til … Kommune vedrørende den pågældende ejendom (sidstnævnte vedlagt mit brev af 5. januar 2011).

På ovennævnte baggrund er det min opfattelse, at de anmeldte skader bestående i ulovlige bygningsindretninger, er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Hertil har selskabet i brev af 19/10 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"**1. Indledning**

…

Vedrørende manglende vindspærre er besigtigelseskonsulenten efterfølgende blevet opmærksom på, at taget i klagers ejertid er lagt om, og at der i den forbindelse er udført en ny tagfod. Vindspærren burde ifølge besigtigelseskonsulenten have været udført ved samme lejlighed, og klager er derfor blevet opfordret til at rette sit krav mod den pågældende håndværker.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist, at 1. salen som sådan skal opfylde et nyere bygningsreglement (BR-s-85) alene fordi der er lagt nyt tag i 1998. Det ligger fast, at tagetagen også før udførelsen af det nye tag, har været udnyttet til beboelse, formentligt har der allerede på opførelsestidspunktet været indrettet værelser i tagetagen.

I det omfang Ankenævnet lægger til grund, at tagetagen skal opfylde et nyere bygningsreglement er det relevante reglement BR-s-85, og ikke BR 95, som anført af klager rådgiver, da ejendommen må betragtes som et enfamiliehus, der er omfattet af småhusreglementet. Kla-

ger har desuden ikke sandsynliggjort, at der fra kommunens side vil blive stillet krav om lovliggørelse.

Vedrørende badeværelset:

Dansk Boligforsikring har dækket det manglende fald mod afløbet i brusenichen, dvs. i den vandbelastede del af badeværelset. Udenfor brusenichen er der i princippet ikke regler vedrørende gulvets fald, og der er heller ikke nærliggende risiko for, at der skal opstå skader. Af BR-s-85 fremgår det udtrykkeligt af pkt. 4.6, at kravene til indretning af vådrum under pkt. 4.6.1 ikke gælder, hvor der ikke vil komme vand på gulv eller vægge i nævneværdig grad.

Klager har boet i huset 7 år, og har ikke i den tid konstateret skader, som følge af det anmeldte forhold. Det fastholdes derfor, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende mangelfuld dampspærre:

Taget er udført med varm skunk, hvilket vil sige at dampspærren helt korrekt er placeret på indersiden af isoleringen langs med spærhovederne. Problemet med denne udførelse er at det indebærer, at dampspærren brydes de steder hvor tængerne er fastgjort til spæret.

Der ses, at være anvendt tape enkelte steder på dampspærren, men generelt er gennemføringerne ved tængerne ikke tætte. Forholdet har ikke medført skader i de 13 år konstruktionen har eksisteret, og der vurderes heller ikke at være nærliggende risiko for skade, bl.a. fordi der er tale om skunkrum, som er lukket af fra den øvrige beboelse med vægge der er malet med plastmaling, og derfor i sig selv er ret tætte.

Besigtigelseskonsulenten har vurderet at det er muligt at reparere/tætne dampspærren fra skunkrummet, og Dansk Boligforsikring har anerkendt en kulancemæssig dækning, baseret på denne udbedringsmetode. Pris anslået ca. kr. 4.500 inkl. moms. Klager har ikke sandsynliggjort, at forholdet ikke kan udbedres som beskrevet af besigtigelseskonsulenten.

Selvom forholdet bedømmes efter BR-s-85, er der desuden næppe tale om et ulovligt forhold. Der er således udført en dampspærre, som er korrekt placeret. At ikke alle gennemføringer er tætte medfører næppe, at forholdet kan beskrives som ulovligt. Et egentligt tæthedskrav for dampspærrer, er først blevet aktuelt ved ændringen af bygningsreglementet i 2006. Tidligere har det været helt almindeligt, at dampspærren blev gennembrudt fx ved el og vvs installationer. Utætheder i dampspærren kan ikke antages at i sig selv at gøre forholdet ulovligt.

Vedrørende manglende vindspærre:

En vindspærre er ikke noget lovkrav og det forhold, at der ikke er monteret en vindspærre er heller ikke forhold, som medfører nærliggende risiko for skade på bygningen.

I klagers ejertid er taget lagt om, og i den forbindelse er der udført en ny tagfod. Tagfoden skal dels sikre, at undertaget føres til tagrenden og dels, at der ved tagets afslutning er mulighed for ventilation på begge sider af undertaget. Ved udførelsen af tagfoden, bør man derfor også sikre, at der er monteret en vindspærre, således at luftstrømmen under undertaget, ledes hen over isoleringen.

Dansk Boligforsikring har ikke haft lejlighed til at besigtige tagfoden, som den var konstrueret på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen. Det forekommer dog sandsynligt, at

de trækgener som klager oplever i et vist omfang, er en følge af, at ventilationen blev forbedret ved udførelsen af den nye tagfod.

Det fastholdes, at en manglende vindspærre ikke er forhold, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Forholdet har ingen konstruktiv betydning for bygningen, og der har ikke været lovkrav til montering af vindspærre (dog muligvis fra 2006). Det er endeligt ikke godtgjort, at de trækgener som klager oplever, også var tilstede ved overtagelsen.

Konklusion:

Klager har boet i ejendommen i 7 år, og har ikke påvist nogen skader på den forsikrede ejendom. Det er således ikke sandsynliggjort, at nogen af de anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning.

Med hensyn til den udvidede dækning har klager ikke dokumenteret, at tagetagen skal opfylde et nyere bygningsreglement. Tværtimod må det lægges til grund, at der har været indrettet beboelsesrum i tagetagen siden opførelsen i 1920. Skulle Ankenævnet alligevel lægge til grund, at udførelsen af et nyt tag er så stor en ombygning, at BR-s-85 skulle have været overholdt, gøres det gældende, at Dansk Boligforsikring allerede har meddelt dækningstilsagn vedrørende de to forhold, som i givet fald kan antages at være i strid med dette bygningsreglement.

Endelig har klager ikke sandsynliggjort, at det ikke vil muligt at få en dispensation for eventuelle ulovlige forhold."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 3/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, at de påberåbte forhold udgør mangler ved ejendommen. De pågældende forhold ved tagkonstruktionen og badeværelset betyder, at beboerne i ejendommen har betydelige gener i form af træk på førstesalen, ligesom der er gener ved, at der i badeværelset på førstesalen ikke er det korrekte fald til afløbet, hvilket medfører at vandet ikke løber væk fra gulvet med deraf følgende risiko for skader på konstruktioner samt gener ved, at gulvet ikke tørrer. Det vil derfor ikke kunne opnåes dispensation for de pågældende forhold, idet det tillige gøres gældende, at det indklagede selskab henset generne til ikke kan kræve, at der søges om dispensation

Det bestrides, at førstesalen på ejendommen har været benyttet til beboelse før ombygningen i 1998, og såfremt dette fastholdes af det indklagede selskab, må det indklagede selskab bevise dette, herunder bevise omfanget af den beboelse, som det indklagede påstår var i førstesalsetagen før ombygningen.

Det gøres gældende, at bygningsreglementer, SBI-anvisninger og BYG-ERFA regelsættet er sædvanlige byggeforskrifter og derfor omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. policens punkt 15.1.

Det fastholdes, at samtlige konstruktioner på førstesalen skal overholde det regelsæt, der var gældende på tidspunktet for opførelsen af tagkonstruktionen og indretning af beboelse på førstesalen i 1998. Det erkendes dog, at det er BR-S-85 og ikke BR-95, der finder anvendelse. Efter klagers opfattelse medfører dette dog ikke en ændring i regelgrundlaget, og jeg skal i den forbindelse henvise til BR-S-85 punkt 4.5.3 vedrørende fugtspærrer i tagkonstruktioner samt reglementets punkt 4.6.1 vedrørende fald på gulvet i vådrum. Jeg vedlægger kopi af de omtalte bestemmelser.

For så vidt angår den manglende vindspærre skal jeg henvise til SBI-anvisning 111, 2. udgave, side 46 - se vedlagte kopi. Det gøres gældende, at det på tidspunktet for opførelse af tagkonstruktionen var sædvanlig byggeskik at etablere vindspærre som en del af konstruktionen."

Herefter har selskabet i brev af 25/11 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedrørende bemærkningerne til de allerede påklagede forhold jf. klagers advokats brev af 3. november 2011, bemærkes, at SBI-anvisninger og Byg-Erfa blade ikke kan betegnes som forskrifter, da de netop ikke indeholder forskrifter, men typisk kun eksempler og beskrivelser af forskellige byggemetoder m.v. Manglende overholdelse af en SBI-anvisning, kan kun medføre ulovlighed, i de tilfælde hvor bygningsreglementet udtrykkeligt henviser til en anvisning.

Vedrørende 1. sals badeværelset, er jeg enig i, at det af klagers advokat fremsendte uddrag af bygningsreglementet er det relevante lovgrundlag. Jeg bemærker at Dansk Boligforsikring har anerkendt at dække forholdet i brusenichen, og at det udtrykkeligt fremgår af noten til pkt. 4.6.1 på s. 33 (under illustrationen), at kravene ikke gælder i den del af badeværelset hvor der ikke vil komme vand på gulv og vægge i nævneværdig grad.

Det fremsendte giver ikke anledning til yderligere, idet jeg henviser til selskabets tidligere indlæg i sagen."

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

…
15. Udvidet dækning

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

10. 81.165

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

1) Forkert fald på badeværelsesgulvet:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at badeværelsesgulvets fald uden for brusenichen udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at anse forholdet for omfattet af forsikringens basisdækning.

Klagerne har endvidere ikke dokumenteret, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på opførelsestidspunktet gældende regler. Nævnet kan allerede derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene i medfør af forsikringens udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger.

2) Mangelfuld dampspærre i skunk:

Selskabet har anerkendt at dække udgiften til reparation af dampspærren, som selskabet har anslået til 4.500 kr. inkl. moms. Nævnet finder ikke grundlag for at antage, at den af selskabet foreslåede udbedringsmetode ikke skulle være tilstrækkelig til at afhjælpe forholdet. Nævnet kan derfor heller ikke på dette punkt kritisere selskabets afgørelse.

3) Manglende vindspærre i skunk:

Henset til den tid, der er forløbet mellem klagernes overtagelse af ejendommen og anmeldelsen af forholdet, finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at den manglende vindspærre på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen udgjorde en skade eller medførte nærliggende risiko for skade. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at der er tale om et ulovlig forhold, som der ikke kan opnås dispensation for. Nævnet kan derfor heller ikke kritisere selskabets afgørelse på dette punkt.

11. 81.165

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson