Ankenævnet for Forsikring

896/12

Den 10. juli 2012 blev i sag nr. 81.500:

xxxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade vedrørende revner i næsten alle betongulve i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er skader eller nærliggende risiko for skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er endvidere selskabets opfattelse, at klageren ikke har dokumenteret, at konstruktionen er ulovlig eller i øvrigt usædvanlig.

Ejendommen blev overtaget af klageren den 1/3 2011. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 22/10 2010. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et enfamilieshus opført i 1962, og at huset - forud for klagerens køb heraf - har været beboet af samme nu afdøde ejer. Huset er solgt af dødsboet, og der foreligger derfor ingen sælgeroplysninger.

Af klagerens skadeanmeldelse af 24/3 2011 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato): 21-03-11
...

2. 81.500

Hvordan blev skaden opdaget:	Jeg skulle have flyttet mit elskab, og blev bekendt med at flere af murene i mit hus er fugtskadet, tapeten var lige til at tage af pga. fugt. Og da jeg tog gulvtæpper af for at se om der også var fugt der, så jeg der er revner i gulvet i næsten alle rum."

Foranlediget af klagerens skadeanmeldelse af 24/3 2011 foretog selskabet besigtigelse af ejendommen den 12/4 2011. På baggrund heraf udfærdigede besigtigelseskonsulenten en rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Indledende bemærkninger:**

Generelle oplysninger om ejendommen:
...
Tidstypisk parcelhus fra 1962 - Tilbygget lidt i begge ender - Stand: Står rimelig som originalt med vinduer og tag samt badeværelse.
...
Anmeldte forhold:

1. Fugt i indervægge
2. Revnet betondæk
3. Gulvkonstruktion er ikke den, som der er vist på tegningen

Besigtigelsen:

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

3. Gulvkonstruktion.

Der er hugget op inde i det ene værelse i forbindelse med, at man skulle flytte et elskab.

Gulvkonstruktionen i værelser:
Der er ikke noget kapillarbrydende lag overhovedet. Der er lagt en plastfolie ud ovenpå jorden, en 0,10 plastik vil jeg tro, måske ikke engang, og så har man støbt en gang Leca beton, en 7-8 cm.

Inde i stuen:
Der ligger en træliste hele vejen rundt langs alle vægge.

Her kan vi også se plastikken render op bag ved trælisten. Det er så årsagen til, at vi ikke har noget nedbrud i trælisten.

1. Fugt i indervægge

Alle indvendige skillevægge der måler jeg en fugtighed på omkring 50 % på det hele.

Yder- og indervæg har der ikke været noget i. Sådan som jeg ser konstruktionen, der hvor der er banket op, så har vi ikke noget pap i inder-skillevægge.

3. 81.500

Vi kan sige, at har vi den fugtige jord inde i huset, og plastikken ligger ovenpå den, så kan væggene kun trække fugt op.

2. Revnet betondæk

Inde i stuen har man haft repareret i betongulvet, det er et stykke på 5-6 kvm., som man har hugget op på et tidspunkt, og så har støbt igen.

Den støbning revner selvfølgelig i forhold til den anden, og her kan man vippe konstruktioner fra hinanden.

Konklusion:

Vi har ingenting i TR, som relaterer til det, og huset er solgt som et dødsbo.

I værste fald så skal man have banket alle gulvene op i hele huset, gravet ud og lagt en gang kapillarbrydende og så videre den vej.

I forbindelse med det så vil det være nærliggende at etablere en gang pap ind under skillevæggene.

Man kunne måske være så uheldig, at skillevægge står direkte ovenpå jorden uden nogen form for rendefundament.

Inde i værelset kan man se, at problemstillingen har været der altid, for det er en anden type tapet, som sidder forneden. Nederste 30 cm af tapetet har været skiftet, og de andre steder slipper tapetet forneden. Vi kan se at søm, hvor fodpanelet har siddet, er rustne."

På baggrund af de fremkomne oplysninger traf selskabet afgørelse i sagen. Afgørelsen blev meddelt klageren ved brev af 28/4 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"**AFGØRELSE**

Vægge:
Dansk Boligforsikring A/S anerkender dette forhold som en dækningsberettiget skade.

Gulve:
Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende dette forhold som en dækningsberettiget skade.

En skade i ejerskifteforsikringens forstand defineres i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 som et forhold, der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder.

På baggrund af konsulentens rapport mener jeg ikke, at revnerne i gulvene udgør en sådan skade. Ved denne vurdering har jeg lagt vægt på, at gulvet er opbygget helt efter datidens standard, at gulvene stadig kan anvendes som underlag for faste tæpper og at gulvene ikke er ulovlige i henhold til det dagældende bygningsreglement.

Jeg kan derfor desværre ikke tilbyde dig erstatning for gulvene."

4. 81.500

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han rettede henvendelse til en advokat, som den 24/6 2011 sendte en mail til selskabet. Af denne mail fremgår:

> "På min klients vegne fastholdes, at der også for så vidt angår gulvene er tale om en dækningsberettiget skade.
>
> Der er tale om, at gulvet er støbt direkte på muldjord og ikke et lag grus. Gulvenes opbygning er hverken i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1961, eller de tegninger, som, min klient har fået udleveret i forbindelse med købet eller i det hele taget med almindelig god byggeskik på udførelsestidspunktet.
>
> Jeg skal derfor opfordre til, at selskabet omgør sin afgørelse.
>
> Såfremt der ønskes en ny besigtigelse af gulvene, bedes tidspunktet herfor aftalt med mig, idet jeg ønsker at være tilstede.
>
> Jeg vedlægger til orientering kopi af bygningstegninger."

Selskabet besvarede henvendelsen ved mail af 17/8 2011 til klagerens advokat. Af denne mail fremgår:

> "Det fremgår af vores brev, af den 28. april 2011, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet revnerne ikke er usædvanlige for ejendomme af den alder (1962), da man dengang ikke anvendte armeringsnet i beton. Det er vores opfattelse, at revnerne ingen konstruktiv betydning har for ejendommen og gulvene kan fortsat anvendes som underlag for faste tæpper.
>
> Ankenævnet for Forsikring har i flere sager udtalt, at såfremt en ejendom er købt med tæpper, og underlaget fortsat er egnet som underlag for en tæppebelægning, vil der ikke være tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.
>
> Din klient og vores kunde har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning, der omfatter ulovlig bygningsindretning. I din mail anfører du, at gulvet er støbt direkte på muldjord, hvorfor opbygningen ikke er i overensstemmelse med bygningsreglementet gældende i 1961, eller tegninger udleveret i forbindelse med købet.
>
> Jeg skal som udgangspunkt gør opmærksom på, at det er forsikringstageren der skal sandsynliggøre at der er tale om et forhold dækket under ejerskifteforsikringen.
>
> Der er intet der tyder på, at ejendommen er bygget direkte på muldjord med aktive spændinger som følge.
>
> På det foreliggende grundlag finder jeg det ikke sandsynliggjort at der er tale om en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.
>
> Såfremt der kommer nye oplysninger i sagen, der sandsynliggør forholdet, vil vi naturligvis foretage en ny besigtigelse på ejendommen."

5. 81.500

I mail af 29/8 2011 fra klagerens advokat til selskabet hedder det:

> "Jeg har efter modtagelsen af din mail af 17. august 2011 selv foretaget en besigtigelse af ejendommen.
>
> Selv som ikke-byggesagkyndig advokat kan det uden videre konstateres, at gulvene er opbygget direkte på muldjord.
>
> Jeg har ikke målt tykkelsen af muldlaget, da jeg ikke finder, at det er af afgørende betydning, men min klient oplyser, at der skal tages 4-5 spadestik for at nå ned til et andet underlag, formentlig ler.
>
> Jeg har ligeledes konstateret, at gulvene er revnede og at de 'gynger'. Jeg er enig i, at selve revnerne næppe udgør noget problem, men det gør sig utvivlsomt gældende, at gulvopbygningen er det samme som ovenfor nævnt.
>
> Jeg har målt gulvopbygningen, der er således:
>
> 1½ cm pudslag
> 6 cm lecabeton
> Plastik
> 8 cm beton
> 1-2 cm grus
> muldjord
>
> Det fastholdes, at der er tale om en dækningsberettiget skade.
>
> Såfremt der ønskes en ingeniørrapport om forholdet, fremskaffer jeg den gerne. Jeg vil også gerne besigtige ejendommen sammen med selskabets byggekyndige.
>
> Endelig bemærkes, at der vil blive rejst krav om flytteudgifter og genhusningsudgifter, dels som følge af selskabets langsommelige og uvillige behandling af sagen."

Ved mail af 10/10 2011 anmodede klagerens advokat en rådgivende ingeniør om assistance i sagen.

Selskabet fastholdt sin tidligere afgørelse ved mail af 11/10 2011 til klagerens advokat.

Den rådgivende ingeniør, som klagerens advokat rettede henvendelse til ved mail af 10/10 2011, foretog efterfølgende besigtigelse af ejendommen. I forlængelse heraf sendte ingeniøren brev/rapport af 19/10 2011 til klagerens advokat. Heraf fremgår:

> "Efter aftale har jeg den 13. oktober 2011 besigtiget gulvkonstruktionen i ovennævnte ejendom.
>
> Årsagen til besigtigelsen er, at Dansk Boligforsikring A/S gentagne gange har nægtet, at der er tale om en dækningsberettiget skade, når der er konstateret muldlag under terrændækket og at der er etableret 'det kapillarbrydende lag, der skal være'.

6. 81.500

Gulvkonstruktionens opbygning blev besigtiget i en udgravning foretaget i et værelse ved siden entreen og revnerne i gulvet blev besigtiget i stuen, hvor gulvtæppet var fjernet.

Jeg kan bekræfte dine iagttagelser vedrørende gulvopbygningen nævnt i dit brev dateret 29. august 2011 til forsikringsselskabet og kan tilføje, at det ved yderligere opgravning blev konstateret, at muldlaget under gulvet er ca. 50 cm tykt. Under muldlaget fandtes et lag af ukendt tykkelse bestående af sandblandet ler, som må formodes at være bæredygtigt i modsætning til muldlaget.

Forsikringsselskabets påstand om, at det nødvendige kapillarbrydende lag er til stede, passer ikke. I Bygningsreglementet for Købstæderne og Landet 1961 (BR 61) står i kap. 5.6.4 - Gulvkonstruktioner direkte på terræn - at 'under gulvkonstruktionen skal der lægges et mindst 20 cm tykt drænlag', hvilket tydeligvis ikke er gjort.

Ligeledes står der i kap. 5.1, at bl. a. fundamenter skal dimensioneres og udføres i h. t. Dansk Ingeniørforenings normer, herunder bl. a. Belastningsforskrifterne, DS 410, og Fundering og Jordtryk, 1. udgave, 1952. Ingen af disse normer er overholdt, da muldlag ikke indgår i nogen af de i funderingsnormen nævnte bæredygtige lag. Terrændæk er ikke direkte nævnt i Funderingsnormen, men er at betragte som 'et fundament, der er direkte funderet' - se vedlagte udskrift fra Byggeskadefondens hjemmeside.

I øvrigt er alle de definitioner, jeg har kunnet finde på terrændæk, således: 'Terrændæk er en gulvkonstruktion, som er lagt direkte på jord efter at muldlaget er fjernet'.

I erfaringsblad 99 04 19 - Fundering af terrændæk - fremgår styrkekrav til jorden under terrændæk og her nævnes også, at bl. a. muldjord er uegnet som underlag for terrændæk.

De mange revner i gulvet i især stuegulvet er efter min mening også et tydeligt bevis på, at underlaget for gulvet ikke er bæredygtigt, og jeg er helt uenig i, at gulvet er egnet til tæppebelægning, som påstået af forsikringsselskabet i deres brev af 17. august 2011. De store forskydninger, der niveaumæssigt er i revnerne i gulvet, vil hurtigt slide hul i alle typer tæppebelægninger.

Desuden betyder bevægelser i revnerne imellem de vippende plader, at en evt. spartling af gulvene ikke kan holde.

I øvrigt forstår jeg ikke, at den bygningssagkyndige, der har udført huseftersynet, ikke har opdaget forskydningerne og bevægelserne i stuegulvet og således konstateret, at der er problemerne med terrændækket.

Jeg vedlægger kopier af nogle af de publikationer, jeg ovenfor har henvist til, nemlig

- Udsnit af BR 61.
- Definition af terrændæk fra HE-sekretariatets hjemmeside.
- Udskrift vedrørende 'Fundamenter' fra Byggeskadefondens hjemmeside.
- Byg-efta[erfa] blad 99 04 19.
- Udsnit af Funderingsnorm, 1952.
- 2 ark med i alt 8 fotos.

Jeg håber, at ovenstående er tilstrækkeligt dokumenteret. I modsat fald er jeg naturligvis fortsat til rådighed."

7. 81.500

Den 4/11 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Forsikringstager har udover anden skade anmeldt revnede betongulve i næsten alle rum. Forsikringsselskabet har ikke ville anerkende det som en skade, uanset, at det var klart for enhver, at gulvene er støbt direkte på muldjord 50 cm. tykt.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At selskabet anerkender skaden på gulvene."

Heroverfor har selskabet i brev af 25/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
...
Kopi af ejendommens byggemappe fremlægges som **bilag ...** Byggemappen er indhentet fra ... Kommune, der oplyser, at den oprindelige byggeansøgning blev indgivet d. 24. februar 1962. Ejendommen er i 1973 tilbygget i begge ender. Der synes ikke at være tegnings materiale fra hovedhusets opførelse - alene tegninger fra tilbygningernes opførelse i 1973.
...
Som **bilag ... og ...** fremlægges henholdsvis uddrag af BR-61 og det efterfølgende bygningsreglement BR-66.

Nævnet anmodes om at fremsende kopi af den af klager fremlagte ingeniørrapport, idet vi ikke ses at have modtaget kopi heraf. Kopi af mailen til ingeniøren ønskes også fremsendt.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Gulvkonstruktionen er terrændækskonstruktion. Der er støbt beton ovenpå jord, med kun et lille lag grus - se besigtigelsesrapporten og klagers brev af 29. august 2011. Der er som sådan ikke uenighed mellem parterne omkring terrændækkets konstruktion - dog skal jeg fremhæve, at der ikke er lavet jordbundsprøver af jorden, hvorfor det ikke vides med sikkerhed, hvilken slags jord, det er, herunder organisk indhold, glødetab m.m. Da ejendommen har bestået siden 1962, dvs. næsten 50 år, og der ingen tegn på sætninger er, er en geoteknisk undersøgelse ikke nødvendig.

Under betonen er indstøbt en plastik - dette er en helt tidstypisk konstruktion og ses i mange ejendomme opført i 60'erne. Plastikken blev indstøbt for at hindre fugt fra undergrunden. Senere indførte man krav om plastik *over* betonen - se f.eks. BR-77 - for at beskytte organisk materiale (f.eks. trægulvet) mod byggefugt.

Det er vores opfattelse, at konstruktionen af terrændækket er helt tidstypisk. Allerede ved udfærdigelsen af de første bygningsreglementer var man opmærksom på fugt fra undergrunden, men i de tidlige bygningsreglementer, var kravene til konstruktionen opbygning ikke detaljerede. For eksempel stiller man i BR-61 alene krav om 'drænlag' under betonen, hvor i BR-66 beskrives kravet som 'kapillarbrydende drænlag'. På intet tidspunkt har man indskrevet i bygningsreglementerne at der skulle indstøbes plastik under betonen - omvendt var dette meget udbredt, og det blev brugt som fugthindrende foranstaltning (kapillarbrydende lag)

8. 81.500

Der er ingen fugt i gulvkonstruktionen og ingen skader som følge af konstruktionen.

Der har været foretaget en reparation i betonen i stuen, og der er revner i skellet mellem de to betonstøbninger. Dette er helt normalt (forskel mellem nyt og gammelt) og har ingen sammenhæng med selve terrændækkets konstruktion. I resten af betongulvene ses ingen revner af betydning - og ingen, der forhindrer kunden i at bruge gulvene som de blev købt - som underlag til tæpper. Se besigtigelsesrapporten og de tilhørende fotos.

Konstruktionen er lavet så skillevæggene er rejst før betongulvet er støbt. Betongulvene er støbt efterfølgende, rum-for-rum. Den nedstøbte plastik er derfor lagt (lidt) op ad væggen - under den nedstøbte lægte - se billeder og besigtigelsesrapport. Da man ikke samtidig har indlagt fugtspærre i skillevæggene, er den fra jorden opstigende fugt steget op i væggene, der har virket som en 'væge'. Skillevæggene er tydeligt fugtskadede, og det har vi dækket.

Derimod ses det tydeligt, at den nedstøbte plastik netop har virket kapillarbrydende, da der ikke ses fugt i gulvkonstruktionen - kun fugt i skillevæggene, hvor der ingen fugtspærre / plastik er. Der henvises til de fotos vores konsulent har taget.

Der er ingen skader på betondækket. De revner, der er, er ikke udsædvanlige for den tidstypiske konstruktion og har i øvrigt ingen konstruktiv betydning - gulvet kan fuldt ud bruges som underlag til tæpper. Der er ingen sætninger i dækket. Som nævnt ovenfor har vi ikke undersøgt, om jorden består af muld, men da der ingen sætninger er efter 50 år, er der ikke nærliggende risiko for skade. Klager har da heller ikke dokumenteret at konstruktionen skulle giver nærliggende risiko for skader.

Vi har anerkendt at dække skillevæggene, men fastholder afvisningen af gulvkonstruktionen. Klager har ikke sandsynliggjort, at der er skader eller nærliggende risiko for skade som følge af gulvets konstruktion. Klager har heller ikke dokumenteret, at konstruktionen er ulovlig eller udsædvanlig."

Hertil har klagerens advokat i brev af 4/1 2012 til nævnet bemærket:

"Det er ikke korrekt at der ikke er tegningsmateriale fra hovedhusets opførelse. Der er tegning fra 13. december 1962 udført af arkitekt ... Af tegningen fremgår den projekterede gulvopbygning som er:

½" halvhård fiberplade
2 - 3 cm afretning 10 cm lecabeton
8 cm råbeton
10 - 15 cm grus

Denne tegning er fremsendt af Dansk Boligforsikring.

Af arkitektens fremsendelses skrivelse i forbindelse med bygningsansøgningen anføres at gulvkonstruktionen i.h.t. S.B. 's pjece nr. 40.

Jeg vedlægger skrivelse som også fandtes i kommunens byggemappe, men som selskabet ikke har fundet anledning til at medsende.

Det bestrides at der er tale om en tidstypisk gulvkonstruktion. Det er en hel uforsvarlig konstruktion, der er anvendt og den følger slet ikke beskrivelsen i tegning og bygningsansøg-

9. 81.500

ning. Den opfylder heller ikke bestemmelserne i dagældende bygningsreglement og er derfor både ulovlig og at anse for en betydelig mangel.

Det er helt forkert at der ikke er skader som følge af konstruktionen, Der er masser af revner og lagene skiller ad og gulvet er fuldstændigt uanvendeligt som underlag for tæpper.

Der er helt klart tale om en skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand.

Der er som følge af en forkert gulvkonstruktion, manglende kapillarbrydende lag og manglende overensstemmelse mellem tegningsmateriale og udført konstruktion, tale om at forhold der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed væsentligt.

Hertil kommer at gulvkonstruktionen er ulovlig. Det har ikke i byggelovens tid været lovligt at støbe gulve direkte på muldjord. Ifølge bygningsreglementet er det : § 5.6.4 (side 53) anført at 'under gulvkonstruktionen skal der lægges et mindst 20 cm. tykt drænlag....'

Ifølge samme bygningsreglement § 5.6.1. 'Etageadskillelser (skal) isoleres mod varmetab i overensstemmelse med kap. 8.

Af kap. 8.3.1 kan ses: 'Etageadskillelser og tag direkte mod beboelsesrum skal udføres således, at transmissionstallet K ikke overstiger de nedenfor nævnte tal:

Gulvkonstruktioner direkte mod jord..... 0,4

Den udførte konstruktion opfylder hverken krav til fugtisolering eller varmeisolering og er derfor klart ulovlig.

Endelig bemærkes at det anføres i selskabets skrivelse af 25. november 2011 nederst side 2 at klagen ikke har sandsynliggjort at der er skader eller nærliggende risiko for skade som følge af gulvets konstruktion. Dette sker formentlig med henvisning til forsikringsbetingelsernes § 3.1. Dette er imidlertid irrelevant idet der er tegnet udvidet ejerskifteforsikring. Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes § 16.10.

Der vedlægges:

Kopi af skrivelse af 24. februar 1962 fra arkitekt ... til ... Kommune.

Kopi af udsnit af tegning dateret 13. februar 1962."

Herefter har selskabet i brev modtaget af nævnet den 17/1 2012 anført:

"Det er korrekt, at den af klager fremsendte tegning er en tegning fra husets opførelse i 1962. Tegningen er også fremsendt af mig (indeholdt i bilag ...) men pga. nedfotograferingen og den meget lille skrift, har jeg overset datoen. Det beklages. Ved nærmere granskning af tegningen og ved sammenholdelse med de efterfølgende tegninger da tilbygningerne bliver lavet, viser det husets historik fint.

Det af klager fremsendte brev - følgebrevet til byggeansøgningen dateret 24-2-62 - har vi ikke modtaget med det materiale, vi har modtaget fra kommunen. Brevet synes dog ikke, at bidrage med nye oplysninger til sagen.

10. 81.500

Jeg forstår klagers indlæg derhen, at det som sådan ikke bestrides, at der ikke er skader ved konstruktionen, der opfylder skadesdefinitionen, men at klager mener, at forholdet kan kræves dækket under forsikringens udvidede dækning. Se indlæggets sidste afsnit.

Det fastholdes, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 16, og der er intet i klagers indlæg, som dokumenterer, at betingelserne for dækning under den udvidede dækning skulle være opfyldt.

Det forhold, at konstruktionen ikke er udført som angivet i byggetilladelsen eller i tegningsmaterialet fra husets opførelse er ikke dækningsberettigende under 16.10. Afgørende for dækning under pkt. 16.1 er at konstruktionen strider med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement. Det har klager ikke godtgjort.

SBI anvisninger var i 1961 ikke en del af bygningsreglementerne, og er det fortsat ikke i dag, medmindre der specifikt henvist hertil i selve bygningsreglementet. SBI anvisninger er som udgangspunkt blot anvisninger for, hvordan konstruktioner lovligt kan udføres, men det betyder omvendt ikke, at konstruktioner, der *ikke* er beskrevet i en given SBI-anvisning *ikke* er lovlige. Konstruktionen må vurderes konkret.

Med hensyn til konstruktionens lovlighed henvises i det hele til mine tidligere bemærkninger. BR-61 indeholdt ikke ret detaljerede krav til konstruktionerne - f.eks. blev det først i senere bygningsreglementer specificeret, at muldjord skulle rømmes, ligesom kravene til fugtisolering og isolering gennem tiden er skærpet og mere detaljerede.

Klagers påstand om at isoleringskravet ikke skulle være opfyldt er ny og i øvrigt udokumenteret. Klagers citat af bestemmelsen er korrekt, men der er ingen oplysninger/dokumentation for, at kravet ikke skulle være opfyldt. Erfaringsmæssigt er isoleringskravet ikke svært at opfylde, og det er ikke ualmindeligt, at huse fra denne tid stort set var uisolerede, da isoleringskrav først var noget, der blev sat fokus på i forbindelse med 70'ernes energikrise."

Efterfølgende har klagerens advokat i brev af 7/2 2012 til nævnet anført:

"Mine tidligere indlæg skal forstås således, at det fra klagers side gøres gældende, at der er skader ved konstruktionen, der opfylder skadesdefinitionen, ligesom det gøres gældende, at konstruktionen er ulovlig.

Indklagede skriver, at det afgørende for dækning i h.t. den udvidede ejerskifteforsikring er, at konstruktionen strider mod det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, og at dette forhold ikke er godtgjort.

Klagenævnet har bedt om, at man ikke gentager sig selv, og det skal jeg da så undlade og alene henvise til rådg.ingeniør ...'s skrivelse og til min skrivelse af 4. januar 2012. Ved sammenhold af disse skrivelser og paragrafhenvisningerne med selskabets egen besigtigelsesrapport af 12. april 2011, finder jeg det tilstrækkeligt sandsynliggjort, at den anvendte konstruktion klart er i strid med dagældende bygningsreglement."

Afslutningsvis har selskabet i brev af 14/2 2011 til nævnet anført:

"**Vedrørende skadebegrebet:**
Vi har ikke kunne konstatere skader på gulvene, som er usædvanlige for gulve opført i 1962.

11. 81.500

De revner, som er konstateret, ses typisk i konstruktioner fra denne tid, og de overstiger ikke, hvad der findes i andre tilsvarende ejendomme, da man dengang hverken brugte armering, stillede store krav til fugtisolering, komprimering osv., ligesom der ikke var tolerancekrav omkring sætninger.

Det fastholdes, at gulvene kan bruges til det formål, de er købt, nemlig som underlag til tæpper.

Klagers ingeniørs udtalelser om at gulvet ikke er bæredygtigt og at tæppebelægning vil blive hullet pga. de underliggende revner og forskydninger synes temmelig overdrevne.

Jeg har fra ejendomsmægleren (EDC i ...) indhentet fotos fra salgsmaterialet - dvs. som ejendommen så ud, da vores kunde besluttede at købe den. De indhentede fotos vedlægges som **bilag ...,** og som det fremgår, var der faste tæpper på alle gulve.

Som tidligere oplyst, var det en ældre dame, der har boet i ejendommen siden dens opførelse i 1962 (fremgår af tilstandsrapporten), og den blev solgt af dødsboet ved hendes død. Det fremgår tydeligt af de fremlagte fotos, at der ingen problemer er i, at have faste tæpper på gulvet. Tæpperne hos den ældre dame er tydeligvis ikke nye, og de fremstår alene med det slid, som er sket pga. mange års gang og brug (slid ovenfra). Der er absolut ingen tegn på slid eller huller i tæpperne som følge af betonunderlaget, og dømt fra tæppernes stil og den originale møblering, har de ligget i rigtig mange år.

Ingeniørens udtalelser tilbagevises fuldt ud, og revnerne blev da også først opdaget, da tæpperne fjernedes, formentlig i forbindelse med ønsket renovering/modernisering.

Vedrørende ulovlighedsdækningen:
Klagers advokat oplyser, at udtalelsen fra ingeniør ... skulle godtgøre, at konstruktionen er ulovlig.

Jeg er ikke enig i ingeniørens udtalelser.

Det er korrekt, at funderingsnormen (som er en del af gældende bygningsreglement i 1961) ikke nævner fundering på muld. Som oplyst i mit oprindelige indlæg, er der ikke lavet undersøgelser af jorden, men med en historik på over 50 år, uden egentlige sætninger af gulve eller fundamenter - alene helt sædvanlige og tidstypiske revner i beton - er der intet der tyder på, at jorden ikke har været bæredygtig.

Det Erfa-blad som ingeniøren har vedlagt som støtte for sin udtalelse er fra 1999, altså næsten 30 år efter husets opførelse), og det beskriver den erfaring, man har haft - netop pga. tidligere tiders konstruktioner. Fotoet på Erfa bladet viser da også en hel anden og mere alvorlig sætning af et terrændæk pga. sammenpresning af de underliggende jordlag. De håndfine revner og forskydninger, som er konstateret i den forsikrede ejendom, kan næppe sammenlignes med de i Erfa Bladet beskrevne og afbillede sætninger.

Der er intet usædvanligt i konstruktionen, og rigtig mange huse fra denne tid, ses bygget som ejendommen på ... Som allerede nævnt var det først ved BR-66 at det blev nævnt, at muld skulle afgraves. Ingeniørens referencer herom synes af nyere dato.

Konklusion:
Det afvises, at konstruktionen skulle være i strid med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, og da de konstaterede revner ikke overstiger, hvad der sædvanligvis ses

12. 81.500

i ejendomme fra 1962 og i øvrigt ikke forhindrer vores kunde i at bruge den som den blev købt (med faste tæpper), er der ikke tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand."

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.
...
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
...
4.2
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå.

...
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."

13. 81.500

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at det anmeldte forhold opfylder basisforsikringens skadebegreb. Efter det oplyste findes det heller ikke bevist, at betingelserne for udbetaling efter forsikringens udvidede dækningsområde er opfyldt. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson