**Ankenævnet for Forsikring**

899/12

Den 17. september 2012 blev i sag nr. 81.856:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han kræver "økonomisk dækning af etablering af stabilt betongulv, der er forudsætningen for gulv i ejendommen".

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i basisforsikringens forstand. Selskabet har desuden henvist til, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold er ulovligt og dermed omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1979. Huset blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/6 2011. Kontantprisen udgjorde 3,7 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/7 2010.

Det omtvistede forhold, der ikke er anmærket i tilstandsrapporten, blev anmeldt til selskabet ved skadeanmeldelse af 10/8 2011. Sammen med skadeanmeldelsen modtog selskabet diverse fotos. Foruden forholdet vedrørende gulvkonstruktionen anmeldte

klageren nogle yderligere forhold. Disse forhold ses dog ikke at være omfattet af klagen til nævnet og vil derfor ikke blive omtalt nærmere i det følgende.

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige. Besigtigelsen fandt sted den 23/8 2011 og på baggrund heraf udfærdigede besigtigelseskonsulenten en rapport af 29/8 2011. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger**

Arkitekttegnet parcelhus fra 1979 i 1½ plan.

Huset fremstod ved besigtigelsen under gennemgribende istandsættelse indvendigt.

Forsikringstager har efter overtagelse ønsket at få parketgulve afslebet. Dette har ikke været muligt, idet der iflg. det oplyste kun var ca. 1 mm. slidlag tilbage, hvorfor forsikringstager har iværksat udskiftning af parketgulve i stueplan.

**Anmeldte forhold**

1. Manglende betondæk under parketgulve

...

**Besigtigelsen**

Ad. 1. Manglende betondæk under parketgulve
Ved besigtigelsen kunne parketgulve og gulvstrøer konstateres optaget og bortskaffet i hele husets stueplan, jf. ovennævnte indledende bemærkninger. Underlaget kunne derfor besigtiges.

Underlag for gulvstrøer kunne bestemmes til delvist støbte og delvist løse lecanødder i en vidunderlig blanding udlagt på PE folie fugtspærre ovenpå stenlag (kapillardrænende lag).

Underlaget fremstod lidt sjusket udført. I hvilken udstrækning det mere eller mindre løse underlag for gulvstrøer har påvirket parketgulve i huset kan ikke afgøres, idet de som nævnt er optaget og bortskaffet forinden besigtigelsen. Iflg. det oplyste vil tømrermester ikke udlægge nye parketgulve på det eksisterende underlag.

Det fremgår ikke umiddelbart af de indhentede tegninger fra husets opførelsestidspunkt i 1978-'79, hvordan gulvkonstruktionen oprindeligt var tænkt udført.

Ved besigtigelsen kunne en mindre del af skillevæggen i gang, udført som let skillevæg i forlængelse af muret, konstateres at hænge i luften som følge af at parketgulve er fjernet. Når nye parketgulve genetableres, vil skillevæggen igen blive understøttet uden risiko for brud.

Konklusion
Oprindeligt udført underlag for parketgulve - om end at dette forekommer lidt sjusket og løst udført - vurderes at opfylde gældende krav til henholdsvis fugtsikring og isolering på udførelsestidspunktet, jf. Bygningsreglement af 1977. Konstruktionsbygningen ses yderligere ikke i strid med lovgivningen på udførelsestidspunktet.

3. 81.856

I hvilken udstrækning underlaget for gulvstrøer evt. har påvirket stabiliteten i parketgulve i huset kan ikke afgøres, idet de som nævnt er optaget og bortskaffet forinden besigtigelsen."

På baggrund af de foreliggende oplysninger afviste selskabet herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 12/10 2011. Afvisningen blev begrundet med, at skadebegrebet ikke var opfyldt, og at der ikke var tale om et ulovligt forhold.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han klagede over denne ved mail af 19/10 2011 til selskabet. Af denne mail fremgår:

"Idet vi har været uforstående over for Dansk Boligforsikrings afvisning af erstatning af manglende betondæk under parketgulv har vi bedt en uvildig byggesagkyndig om at gennemgå afvisningens punkt 1.
Den byggesagkyndiges gennemgang vedhæftes.

På baggrund af denne gennemgang beder vi Dansk Boligforsikring om at genoverveje afslaget med henblik på hel eller delvis erstatning af forholdene beskrevet i punkt 1.

For at undgå videre udvikling af skaden har vi indhentet 2 tilbud på genopretning af et lovligt terrændæk og igangsat arbejdet.

Vi vedhæfter tilbuddet fra det murerfirma, som vi har bedt udføre arbejdet."

Af den omtalte og vedhæftede udtalelse fra den bygningssagkyndige - underskrevet af direktøren for en boligforening den 17/10 2011 - fremgår:

"Tak for din henvendelse. Jeg har gennemlæst skrivelsen af den 12. oktober 2011 fra Dansk Boligforsikring, hvor jeg har koncentreret mig om forholdene i punkt 1 vedrørende Manglende betondæk under parketgulv. Jeg har fra skrivelsen noteret at ejendommen er opført i 1979 og dermed underlagt reglerne i Bygningsreglementet fra 1977 med de skærpede krav til varmeisolering fra den 1. februar 1979.

Som byggesagkyndig skal jeg hermed kommentere Punkt 1 som omhandler opbygningen af et terrændæk. SBI anvisning nr 127 angiver at en gulvkonstruktion, der funderes direkte på jorden i eller nær terrænhøjde, kaldes et terrændæk. Det bærende element i et terrændæk dannes af en plade støbt på stedet. Pladen udføres af beton 5 eller bedre, og i en tykkelse på mindst 10 cm.

Et terrændæk skal i henhold til Bygningsreglement 1977 overholde 3 kriterier:

1.) I afsnit 5.2 i 'Konstruktive bestemmelser' står at byggearbejdet skal udføres af gode og til formålet holdbare og velegnede materialer, på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde. Konkrete eksempler er angivet i SBI anvisninger, f. eks nr 110 Konstruktioner i beboelsesbygninger med indtil 2 etager samt DS 415 Fundering.

2.) Det andet kriterie er angivet i punkt 7.5 vedrørende fugtisolering, hvilket yderligere uddybes i SBI anvisning nr 72 og SBI Fugtpjece nr 6.

3.) Det tredje kriterie omhandler varmeisolering i afsnit 8.1 og 8.2, hvoraf fremgår at kravet er at transmissionskoefficienten k < 0.3 W/m2 C.

Med udgangspunkt i de 3 kriterier og i henhold til de konstruktive udformninger angivet i SBI 110 figur 6 samt SBI 127 figur 15 forventes terrændækket i ovennævnte ejendom at være opbygget på følgende måde:

Trægulv på strøer hvor varmeisolering og fugtspærre placeres ovenpå en betonplade.
Betonplade på min 10 cm incl slidlag.
Støbeunderlag, f eks diffusionsåben pap.
Letklinker eller anden kapillarbrydende lag på min 15 cm.

Tykkelsen af letklinker og varmeisolering skal opfylde kravet til konstruktionernes k værdi på 0.30.

Jeg har den 14. oktober 2011 besigtiget ejendommen mht terrændækkets opbygning. Jeg har konstateret følgende opbygning ved nedgravning 2 steder:

Trægulv på strøer uden varmeisolering, og fugtspærre placeret ovenpå letklinker/blandet med cement/uregelmæssige betonklumper.
Letklinker delvis iblandet cement og enkelte betonstykker i en tykkelse på 5 -10 cm. Dampspærre af 0.15 mm polyethylenfolie/materialeadskillelse mellem singels og letklinker. Singels som kapillarbrydende lag.

I såvel Bygningsreglementet, DS 415 samt i diverse SBI anvisninger fremgår det entydigt, at der stilles meget store krav til en korrekt byggeteknisk opbygning samt til den håndværksmæssige udførelse af et terrændæk, hvilket ikke er opfyldt i ovennævnte ejendom.

Den konstaterede konstruktionsopbygning opfylder ingen af de 3 kriterier i Bygningsreglementet:

I henhold til kriterie 1 er der ikke udført en korrekt byggeteknisk konstruktion, og den håndværksmæssige udførelse er heller ikke korrekt udført. Strøer er placeret direkte på et ustabilt letklinkelag henholdsvis direkte sat i nogle betonklumper uden dampspærre og opklodsning. Der er ikke konstateret hverken dampspærre eller opklodsning af ikke fugtfølsom materiale.

I henhold til kriterie 2 er placeringen af et plastfolie/dampspærre på den kolde side af konstruktionen direkte ulovlig, idet den giver anledning til fugtophobning i den fugtfølsomme gulvkonstruktion med strøer delvis sat i betonklumper.

I henhold til kriterie 3 er der en meget begrænset varmeisolering i terrændækket, selv om det er et direkte krav i Bygningsreglementet.

Jeg har ikke vurderet om den manglende betonplade kan have betydning for husets stabilitet, og om der evt kan konstateres følgeskader på denne baggrund."

Ifølge det i klagerens mail af 19/10 2011 omtalte og vedhæftede tilbud af 11/8 2011 fra en murermester vil arbejdet beløbe sig til 78.106,25 kr. med moms. Tilbuddet omfatter

5. 81.856

"Udgravning, bortkørsel af affald og jord, lægning af 300 mm isolering, støbning inkl. jern, pudslag".

Ovennævnte udtalelse af 17/10 2011 blev forelagt selskabets besigtigelseskonsulent, som fremkom med sine bemærkninger hertil ved mail af 8/12 2011. Af denne mail, der er stilet til selskabets sagsbehandler, fremgår:

"Jeg har nu haft lejlighed til at læse skrivelsen af den 17. oktober 2011 fra ..., og skal herved vende tilbage med mine kommentarer.

... opstiller i sin skrivelse med udgangspunkt i gældende bygningsreglement af 1977 tre kriterier for gulvopbygningen, som efter hans opfattelse ikke er opfyldt.

Ad. 1 .Afsnit 5.2. Konstruktive bestemmelser

Den konstruktive opbygning kan efter min opfattelse ikke karakteriseres som værende ulovlig. Under pkt. 5.2. henvises der til en række DS normer, men jeg kan ikke se, at der er forhold her, som konstruktionen ikke overholder, se også nedenfor.

Ad. 2. Afsnit 7.5.3. og 7.5.4. Fugtisolering
Følgende fremgår af afsnit 7.5.3.:
*'Alle materialer i terrændæk, bortset fra gulvbelægning, skal enten være uorganiske eller være beskyttet imod råd og svamp. Strøer under gulv skal lægges på ikke fugtsugende opklodsninger.'*

Følgende fremgår af afsnit 7.5.4.:
*'Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, herunder byggefugt fra betonlag. Beskyttelse af trægulve kan ske ved udlægning af en 0,15 mm. folie eller lign.'*

I det konkrete tilfælde er der anvendt folie fugtspærre under letklinker, dvs at folien er udlagt mellem det kapillardrænende stenlag og letklinker isolering, som det på udførelsestidspunktet ofte blev udført. Strøer og andre fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen er efter min opfattelse derved beskyttet mod nedefra kommende fugt. Det fremgår ikke klart, hvor fugtspærren skal lægges, hvorfor fugtspærren på udførelsestidspunktet ofte blev udført som i det konkrete tilfælde.

Der er ikke konstateret fugtproblemer i gulvkonstruktionen.

Ad. 3. Afsnit 8.1. og 8.2. Varmeisolering
... oplyser, at krav direkte nævnt i bygningsreglementet på udførelsestidspunktet er en transmissionskoefficient = k < 0.3 Wm2 C. Dette er ikke korrekt. Det af ... nævnte krav, som er skærpende, er først gældende fra 1. februar 1979. Huset er opført i 1977. Det er altså krav opstillet i Bygningsreglement af 1972, der var gældende på udførelsestidspunktet = k < 0.6 Wm2 C.

I det konkrete tilfælde er der anvendt kapillardrænende stenlag samt 5-10 cm. letklinker. Alene et kapillardrænende stenlag på 15 cm. opfylder kravet til varmeisolering = k < 0.6 Wm2 C (se vedhæftede).

---
På ovennævnte grundlag er det min vurdering, at forholdet ikke opfylder den udvidede dækning, men alene skal vurderes i forhold til skadebegrebet. Det ikke udførte betonklaplag medfører efter min vurdering ikke risiko for husets stabilitet. Der er ikke konstateret tegn på dette."

Senere samme dag sendte besigtigelseskonsulenten en mail med supplerende bemærkninger til sagsbehandleren. Af denne mail:

"Rettelse.

Bygningen er ikke opført i 1977, som jeg fejlagtigt nævner, men korrekt i 1979.

Men det forandrer ikke på det forhold, at det stadig er de 'gamle' krav til isolering, der er gældende. Det er jo ikke opførelsestidspunktet, der er gældende, men tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, altså før 1979."

Ved brev af 8/12 2011 til klageren fastholdt selskabet, at det omtvistede forhold ikke er dækningsberettigende.

I forlængelse heraf lavede besigtigelseskonsulenten en beregning af gulvkonstruktionens isoleringsværdi.

Den 10/1 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

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

Ejendommen ... blev overtaget d. 1. juni 2011. Husets asketræsgulve var præget af misfarvning, hvorfor gulvafhøvling var nødvendig. Ved inspektion som led i dette bemærkede gulvafhøvleren at gulvet gyngede og knirkede mange steder.

Da finerlaget var for tyndt kunne gulvet ikke afhøvles og et nyt gulv måtte etableres. Ved fjernelse af gulvet bemærker man imidlertid at betongulvet manglede og derfor var gulvopbygningen ustabil. Derfor forsøgte håndværkeren at stabilisere gulvet, hvilket ikke kunne gøres. Undergulvets strøer var placeret på løse mursten og kiler, der lå i løs Leca med stedvise klumper af cement. Gulvlæggeren kunne ikke etablere et nyt gulv på de meget ustabile strøer.

Vi foretog derfor skadesanmeldelse til Dansk Boligforsikring med henblik på økonomisk dækning af betondæk til lægning af nyt gulv.

I forbindelse med afslag fra forsikringsselskabet søgte vi uvildig byggeteknisk vurdering, som ved inspektion konkluderede at den foreliggende gulvkonstruktion, på 3 afgørende punkter ikke opfyldte de på det tidspunkt, hvor huset blev opført, gældende kriterier i Bygningsreglementet og SBI anmærkningerne.

Vi er derfor uforstående over for forsikringsselskabets afvisning af erstatning.

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

Vi ønsker økonomisk dækning af etablering af stabilt betongulv, der er forudsætningen for gulv i ejendommen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 13/1 2012 bl.a. anført:

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

Retlig relevant skade

Vores kunde har i forbindelse med en renovering af gulvene anmeldt, at gulvet ikke var 'afstivet', da der ikke var en et klaplag. Kunden har oplyst, at der var en lunke i gulvet, hvorfor gulvet ikke kunne afslibes.

Senere har vores kunde gjort gældende, at gulvkonstruktionen ikke skulle være lavet lovligt, herunder at der manglede isolering.

Allerede da skaden blev anmeldt, havde kunden fjernet alle gulvene, herunder strøer, opklodsninger og isolering, bortset fra i gangen, hvor optagningen var påbegyndt. Dette fremgår af de fotos vores kunde selv indsendte med sin skadeanmeldelse (bilag ... og ...).

Vores besigtigelseskonsulent har ikke kunne konstatere nogen skader eller nogen risiko for skader - se besigtigelsesrapporten (bilag ...) - da alt var fjernet, da vi foretog besigtigelse. Besigtigelsen blev foretaget 13 dage efter modtagelse af skadeanmeldelsen.

Ejendommen er opført i 1979, og der har øjensynligt ikke været skader på gulvene som følge af konstruktionen siden ejendommens opførelse (se tilstandsrapporten - bilag ..., hvor der ingen anmærkninger er på ejendommens trægulve).

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er en skade eller nærliggende risiko for skade, der falder indenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Da alle gulve og hele gulvkonstruktionen var fjernet før skaden blev anmeldt ses bevisbyrden ikke løftet.

Ulovlig bygningsindretning

Vores kunde har efterfølgende gjort gældende, at gulvkonstruktionen skulle være ulovlig.

Ejendommen er opført i henhold til byggeansøgning fra 1978, hvorfor BR-77 var gældende for ejendommens opførelse. De skærpede isoleringskrav, som vores kunde henviser til, trådte først i kraft i februar 1979, og er derfor ikke relevant.

Vi har indhentet byggemappen og vurderet kravene i BR-77. Vi har ikke fundet forhold, der skulle være i strid med BR-77 - og vores kunde ses ikke, at have godtgjort, at der skulle være fejl i vores afgørelse af 8. december 2011, hvor vi tager stilling til lovligheden.

Der henvises til besigtigelsesrapporten (bilag ...) og konsulentens supplerende udtalelser i bilag ...

I bilag ... har vores konsulent beregnet isoleringsværdien af gulvkonstruktionen, som den fremstod under besigtigelsen (dvs. uden isoleringsbatts). Beregningen viser, at konstruktionen opfylder isoleringskravene i det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Jeg skal bemærke, at det er vores opfattelse, uanset vores kundes oplysninger, at der også har været mineraluld i konstruktionen, men at den var fjernet inden vores besigtigelse. Der henvises til de fremlagte fotos, hvoraf der er rester af mineraluldsisolering i alle rum, ligesom det fra kundens eget billede af gangen fremgår, at der var mineraluldsisolering, som var fjernet ved vores besigtigelse.

Klager synes ikke at have godtgjort, at konstruktionen skulle være ulovlig eller i øvrigt usædvanlig - se besigtigelseskonsulentens vurdering.

'Uvildig' byggeteknisk udtalelse

Vores kunde bor og den forsikrede ejendom ligger i ...

Den udtalelse, som vores kunde har fået udarbejdet til støtte for, at gulvkonstruktionen skulle være ulovlig, er udarbejdet af en person bosiddende i ... Udtalelsen er lavet 3 arbejdsdage efter vores afvisning af skaden. Udtalelsen er underskrevet af en direktør for en Boligforening - uden firmastempel, brevpapir eller lignende officiel identifikation.

Der er ingen oplysninger om evt. personlige relationer mellem vores kunde og udtalelsens afsender, ligesom afsenderens opdrag ikke synes klart.

På den baggrund er det min opfattelse, at udtalelsen nærmere skal ses som et partsindlæg end en egentlig sagkyndig udtalelse.

Erstatning til foretagelse af bygningsmæssige ændringer samt forbedringer

Der er ikke konstateret skader på gulv eller gulvkonstruktion. Konstruktionen er sædvanlig og opført i overensstemmelse med BR-77.

At konstruktionen muligvis kræves ændret som følge af kundens ønsker om ny eller ændret gulvbelægning, er ikke et forhold, som ejerskifteforsikringen skal dække. Der henvises til Nævnets faste praksis herom - se bla. ANK 69.491, 71.425 og 74.002.

Som det fremgår af det fremsendte håndværkertilbud (bilag ...), kræver klager erstatning til udførelse af en ny og moderne gulvkonstruktion (udgravning, 300mm isolering, jern, beton og pudslag - klar til gulvvarme?). Dette er en klar forbedring i forhold til det hus, vores kunde har købt, og kan ikke kræves erstattet under ejerskifteforsikringen.

Klagen bør afvises."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, 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.
...
**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:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at godtgøre, at der foreligger et dækningsberettigende forhold.

På det foreliggende grundlag, hvor hele gulvkonstruktionen efter det oplyste var fjernet forud for selskabets besigtigelse, finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold i sin helhed udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog finder nævnet, at det må karakteriseres som en skade, at der ikke er støbt et terrændæk. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale for udgifterne til støbning af terrændæk uden armering og uden isolering.

Herudover finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

10. 81.856

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal betale for udgifterne til støbning af terrændæk uden armering og uden isolering.

Klageren får ikke medhold i resten af klagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson