Ankenævnet for Forsikring

906/12

Den 28. december 2012 blev i sag nr. 82.581:

xxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet henviser til, at sagen er behandlet korrekt, og at klageren ikke har godtgjort, at han har et yderligere krav mod selskabet.

Ejendommen, der er et kædehus, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/6 2011. Kontantprisen udgjorde 1,075 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 27/4 2011. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er opført i 1973. Det omtvistede forhold ses ikke at være anmærket i tilstandsrapporten.

Af klagerens skadeanmeldelse af 15/6 2011 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**
Hvornår opdagede De skaden (dato): ca. 5-6-11

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja: hvilket): Alm. Brand, som afviser skaden, og begrunder den som konstruktionsfejl, og derfor utætte vandrør.

Hvordan opdagede De skaden (eks. Ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken): Under istandsættelse, ved nedbrydning af betongulv.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt): Så vidt jeg kan se, er det efter en reparation af kloakken, som havde sluppet dækket da huset formodentlig er piloteret og kloakken ikke var hængt op i dækket. En reparation der er lavet for mindst 20 år siden og hvor dampspærren er lagt øverst."

Selskabet besigtigede forholdet den 5/7 2011. På baggrund heraf blev der udfærdiget besigtigelsesrapport af 12/7 2011, hvoraf fremgår:

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

Ejendommen et kædehus er opført i år 1973, 1-plan opført i tidstypiske materialer/konstruktioner. Ejendommen er under gennemgribende renovering.

Relevante konstruktioner:

Gulvkonstruktion: Selvbærende terrændæk, gulv på strøer.

Anmeldte forhold:

Gulvkonstruktion, dampspærre lagt forkert. Se anmeldelse

Besigtigelsen:

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

FT er i gang med gennemgribende renovering/ombygning (ft oplyser huset er købt som et håndværkertilbud). Huset er strippet fuldstændigt. FT ønsker i forbindelse med renovering, at etablere gulvvarme.
Se billeder 1 - 4

Der er selvbærende dæk (indstøbt meget jern - huset er formentligt piloteret) FT vælger derfor kun at hugge gulvet delvis op, vælger at isolere med 20mm flamingo! Se billede 5

FT er startet i køkken/alrum/stue med at hugge beton op, etablere gulvvarme støbe nyt gulv.

FT oplyser: løber ind i problemer da han når til gang og værelser. Gulvhøjden passer ikke længere, dvs. at han bliver nødt til at hugge hele dækket op. (gulv er støbt ca. 8 cm højere)

Der ses at man på tidspunkt har foretaget reparation eller lignende i værelser/gangareal. I den forbindelse er gulvet støbt højere op - op omkring centralvarmerør. Se billeder 6 - 9

FT oplyser: i stuen lå varmerørene frit mellem strøerne. Gulvkonstruktion var anderledes opbygget i værelser samt entre og fordelingsgang. Her var konstruktion som følger: Terrændæk ca. 20 cm. beton - støbt op omkring varmerør, herefter dampspærre, herefter strøer - 16mm profilbrædder, herefter parketgulv. Oplyser endvidere at tidligere ejer/sælger ikke har foretaget reparation af gulv/beton i dennes ejertid.

3. 82.581

FT oplyser at betongulv var helt vådt under dampspærren. Opdager at varmerør er tæret. I entre er varmerør blotlagt, her ses rør kraftigt tæret. Se billeder 10 - 13

Fugtmåling: Gann-måling af terrændæk i værelser viser tælletal 130-135 (kraftig opfugtet)

Kapillarlag består af grus, tykkelse ukendt. Se billede 14

Konklusion:
FT mener at det er en fejl at der er støbt op omkring varmerør, at dampspærre er placeret på terrændækkets overside - over rørene. At dette forhold har gjort at varmerør er tæret.

Det er formentligt mere end 30 år siden gulv/beton er repareret (tidligere ejer har beboet ejendommen i 30 år, har ikke foretaget reparationer af gulv). Det er sandsynligt at det er den oprindelige rørinstallation der ligger.

Tidligere var det almindeligt/det er set før, at man har støbt varmerør ind i beton eller ført rør i udsparinger i betonen. Umiddelbart mener jeg det er lovligt.

Konstruktionen kan have bevirket, at varmerørene har virket som en fugtpumpe, hvilket ligeledes kan have været årsag til at varmerør er tæret. Havde man undladt en dampspærre på dækkets overside, var fugt trængt op i parketgulvet - placering af dampspærre på terrændækkets overside må siges at være korrekt i forhold til parketgulv.

Varmerør er sandsynligt blevet mere tæret som følge af at dampspærren, ligger over rørene."

Selskabet meddelte klageren sin afgørelse ved brev af 4/11 2011, hvoraf det bl.a. fremgår:

"I husets 2 tilstødende værelser samt entreen kan det konstateres, at varmerørene til radiatorerne er støbt ned i betongulvet, som derefter er udført med dampspærrer. Konstruktionen har medført, at varmerørene formentligt alle er utætte som følge af tæring, idet der kan måles kraftig opfugtning/opstigende fugt under den udførte dampspærre, ligesom blotlagt varmerør i entreen ses gennemtæret.

Du har oplyst, at ejendommen er købt som et håndværkertilbud, og at du i forbindelse med renoveringen har planlagt at etablere gulvvarme i hele huset. Da det ikke har været hensigten at anvende de eksisterende varmerør i værelserne samt entreen, har du dermed ikke lidt noget tab. Da ejerskifteforsikringen er en skades-/tabsforsikring, kan jeg derfor ikke tilbyde dig nogen erstatning.

Da du har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, som alene omfatter skade og forhold som giver nærliggende risiko for skade på bygningen jfr. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne, dækkes ulovligt udførte installationer under alle omstændigheder ikke."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han den 5/11 2011 sendte en mail til selskabet. Af denne mail fremgår bl.a.:

"Jeg må på det kraftigste modsige, at jeg skulle have udtalt til jeres bygningskonsulent …, eller til nogen anden, at det var planlagt at etablere gulvvarme i hele huset. Vi planlagde at la-

ve gulvvarme i badevær., stue og køkken-alrum. De øvrige rum ville vi beholde radiator varme. Vi undersøgte, inden vi gik i gang, hvordan mulighederne var for det planlagte. Der var nogle indbyggede skabe i det oprindelige soveværelse, som lå i forbindelse med stuen. Vi flyttede skabene og fandt at der var god plads til at etablere gulvvarme den ene vej, og radiator varme den anden vej, da der var etableret parketgulv med strøer, opklodset og en dampspær rigtig placeret, oven på beton, men under varmerør og isolering. Varmerørene var i utrolig god stand efter ca.40 år, sorte og uden rust.
Men da vi så gik i gang med det planlagte, fandt vi ud af, der må ha' været lavet en reparation i den ene halvdel af huset, for ca. 20-25 år siden, formodentlig i forbindelse med en kloakreparation, og en mulig sætningsskade? Hvor man så efterfølgende, har valgt at hælde købebeton ud over den halvdel af huset. hvor reparationen er lavet køkken- entre- bad- gæstetoilet- bryggers samt to værelser. Støbningen var så høj at der kun var plads til varmerør, derefter dampspær og en strø på 16mm (loftprofil) samt lidt sammenpresset glasuld.
I den tilstand var det ikke muligt at lave hverken radiator varme eller gulvvarme, derfor skulle betonen fjernes ned til den oprindelige gulvhøjde.
Derefter valgte vi så at lave gulvvarme i hele huset, men det var ikke vores oprindelige plan.

Jeg er meget skuffet over at det skal ta' så lang tid, at komme frem til den afgørelse, jeg kan ikke lade være med at tænke i de baner, at i med vilje trækker det i langdrag, for at forsikringstageren i mellemtiden har lavet tingene, derved spare penge. (Det er den almindeligste opfattelse blandt mange, der har en sag med en ejerskifteforsikring!)

Jeg mangler at få oplyst, om i har fundet frem til, om det er en konstruktionsfejl, eller ikke, som jeres bygningskonsulent …, lovede at gi' mig et svar på, få dage efter d.5-7-11?"

Selskabet sendte herefter brev af 28/11 2011 til klageren. Heraf fremgår bl.a.:

"Jeg har på baggrund af dine oplysninger genbehandlet sagen og kan meddele dig følgende:

Som anført i min afgørelse af 4. november 2011 er de nedstøbte varmerør til radiatorerne i de 2 tilstødende værelser sandsynligvis gennemtæret og dermed uden funktion, idet betondækket her er konstrueret på samme måde som i entréen. Da manglende varme i de 2 værelser samt entreen efter min vurdering samlet set udgør en nævneværdig nedsættelse af ejendommens brugbarhed sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder og i god vedligeholdelsesstand jfr. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne, anerkendes erstatning. Erstatningen omfatter udførelse af skjulte varmeslanger i paneler fra bryggers til entre via de 2 værelser samt tilslutning til radiatorer.

Du bedes derfor fremsende et udspecificeret tilbud i henhold til dækningstilsagnet, ligesom det anbefales, at du ikke udbedrer forholdet før erstatningen er gjort op."

Af klagerens mail af 21/1 2012 til selskabet fremgår:

"Jeg har fremskaffet det tilbud du bad om, og acceptere løsningen med de skjulte varmeslanger, rent økonomisk, da det er den billigste løsning, men ikke den bedste.

Som du ved, har jeg hængt mig i at der er lavet en konstruktionsfejl.
Jeg har fået fremskaffet BR 82 fra en bygningssagkyndig, hvoraf det tydeligt fremgår, at dampspærren er placeret forkert.

5. 82.581

Som jeg skrev til dig i november, er det ikke muligt at lave hverken radiatorvarme eller gulvvarme i den tilstand. Jeg er nød til at komme ned til det oprindelige klaplag, for at etablere en dampspærre, ellers vil det også gå ud over de nye gulve.
Min konklusion er derfor, en erstatning for opbrydning af beton, samt for nye gulve:

Jeg har faet et overslag fra en fagmand, hvad det vil koste at fjerne beton til klaplag.

2 mand i 8 dage = 120 timer a' 400.- kr. = 48.000

Bortkørsel af betonaffald, cement, støbegrus, armeringsnet og armeringsstål kr. ?

59,85 m2 egparket click system a' 153.00 kr. + moms (meget billig pris).
Tilhørende gulvunderlag 3 ruller a' 322,70 kr. + moms

Jeg har vedhæftet nogle relevante billeder, kik på dem, og lad os tale sammen. Jeg er villig til at køre til … og tale med dig om sagen, så kan vi måske i mindelighed finde en fornuftig løsning. Jeg skal ikke 'spinde guld' på det her, men en rimelig erstatning for det ekstra arbejde og forsinkelse af byggeriet.
Tro mig, det har ikke været sjovt at bo i byggerodet."

Vedhæftet klagerens mail modtog selskabet bl.a. tilbud af 22/12 2011 på nye radiatorer og Gabotherm paneler. Tilbudsprisen udgjorde 35.878,75 kr. med moms.

Af selskabets brev af 16/2 2012 til klageren fremgår:

"**Fejlkonstrueret betongulv.**
Dansk Boligforsikring A/S har den 21. januar 2012 modtaget dine indsigelser mod min afgørelse truffet den 28. november 2011, idet jeg ikke ved denne specifikt har taget stilling til det fejlkonstrueret gulv i køkken, entre, bad, gæstetoilet, bryggers samt 2 værelser.

Du har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, der alene omfatter forhold ved bygningen, som på overtagelsestidspunktet (den 18/5-2011) udgjorde en skade eller nærliggende risiko herfor jfr. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne. Det følger heraf, at en fejlkonstruktion ikke i sig selv er omfattet af ejerskifteforsikringen, men at den kan være det, såfremt fejlkonstruktionen på overtagelsestidspunktet har eller vil medføre en skade på bygningen indenfor overskuelig tid.

Det følger i øvrigt af ejerskifteforsikringens skadesbegreb, at det alene er forhold ved bygningen på overtagelsestidspunktet, der er genstand for dækningsspørgsmålet. Forhold som består i begrænsninger af købers byggeprojekter som følge af husets konstruktioner, betragtes i denne sammenhæng alene som et udtryk for købers skuffede forventninger, for hvilke der ikke gives dækning for under ejerskifteforsikringen.

Da der i forbindelse med besigtigelsen den 5. juli 2011 i øvrigt ikke kan konstateres skader på bygningen eller indikationer herpå som følge af det udførte betongulv, kan jeg desværre ikke tilbyde nogen erstatning herfor.

Tilbud på nye radiatorer og Gabotherm paneler.
Jeg har gennemgået det fremsendte tilbud af 22/12-2011 fra … VVS på kr. 35.878,75 inklusiv moms, som jeg kan godkende. Du bedes fremsende registrerings- og kontonummer samt

udspecificeret fakturakopi som dokumentation for udført arbejde, så jeg kan udbetale erstatning på kr. 7.878,75 efter fradrag af selvrisiko på kr. 28.000."

Af klagerens mail af 20/2 2012 til selskabet fremgår:

"Du skriver at jeg har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning og at en fejlkonstruktion ikke i sig selv er omfattet af ejerskifteforsikringen, men at den kan være det, såfremt fejlkonstruktionen på overtagelsestidspunktet, har eller vil medføre en skade indenfor overskuelig tid.

Jeg mener helt klart det er bevist at der trænger fugt op i betonen, både af jeres besigtigelse den 5. juli 2011 og af de sendte billeder af beskadigede gulve og strøer, samt ikke mindst vand og varmerør. Derfor var min eneste mulighed at banke betonen op, ned til det gamle klaplag, for at ligge dampspærren hvor den skal ligge.
Du kom så med en anden mulighed, at ligge klinker. Det må jeg indrømme er en mulighed, som jeg har regnet på.

1. udlægning dampspær, efter kontakt til fagfolk ,er vådrumssikring en mulighed. ca. 10.000 kr.
2. køb af klinker, ca 70 m2. a. ca. 300 kr. 21.000 kr.
3. lægning af klinker ca. 40,000 kr.
4. i alt ca. 71.000 kr.

Efter min beregning er det ikke billigere, men en mulighed.

Der kan så fratrækkes ca. 10.000 kr. i sparet afhøvling af gulv, som ellers var planen.

Som jeg forstod på dig, ville du overgive sagen til din chef, som jeg så håber, vil se anderledes på sagen."

Herefter fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 8/3 2012 til klageren.

Klageren kontaktede herefter sin advokat, hvorfra han efterfølgende modtog en mail af 19/3 2012. Heraf fremgår:

"Som drøftet under vort møde i sidste uge vil jeg anbefale dig at indhente er udtalelse fra forsikringsselskabet vedr. husforsikringen, hvori de tilkendegiver, at de ikke ville have forsikret huset mod svamp ved den foreliggende mangelfulde konstruktion, hvis denne havde været selskaber kendt. Derved får du et godt argument for at konstruktionen medførte nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Desuden mener jeg, det er relevant at henvise til forsikringsselskabet skiftende begrundelser for afslaget."

Den 30/4 2012 modtog klageren en mail fra det selskab, hvori han har tegnet husforsikring. Af denne mail fremgår:

"Du har spurgt til muligheden for at have fået et forbehold i din police, hvis Alm. Brand havde været vidende om, at membranen i din gulvkonstruktion lå over rørene heri.

Hertil kan jeg bekræfte, at hvis vi havde været bekendt med dette, ville der med stor sandsynlighed være blevet taget forbehold for skader i den forbindelse.

Jeg vil dog ikke undlade at oplyse, at det er yderst sjældent, at vi på forhånd bliver orienteret om sådanne forhold."

Ved mail af 10/5 2012 meddelte klageren herefter ejerskifteforsikringsselskabet, at sagen ville blive indbragt for nævnet. I forbindelse hermed gjorde klageren opmærksom på, at der under gulvet er isoleret med mellem 60 og 100 mm skumplast.

Nævnet har modtaget klagen den 15/5 2012. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At Dansk Boligforsikring betaler for de ekstra udgifter der har været for at bringe huset tilbage i lovlig stand ca. 100.000 kr. ÷ selvrisiko 28.000 kr."

Klageren har nærmere redegjort for sagsforløbet i en vedlagt redegørelse.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 21/6 2012 bl.a. anført:

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

Klageren har overfor selskabet gjort gældende, at vi skal dække klagerens ekstraudgifter til at bringe huset tilbage i lovlig stand.

I en del af ejendommen er der tidligere blevet udlagt et ekstra lag beton på det oprindelige klaplag. På denne måde er de oprindelige varmerør blevet nedstøbt i betondækket uden at man har lagt en fugtspærre under varmerørene. Fugtspærren er ifølge klagerens oplysninger blevet lagt ovenpå dækket og de nedstøbte rør.

Dette har formentligt medført, at varmerørene har fungeret, som fugtpumpe, hvilket sandsynligvis har været en del af grunden til at varmerørene er meget tærede.

I salgsopstillingen er det oplyst, at der er tale om et håndværker tilbud, som trænger til en stor omgang. Et hus, der fremstår i dårlig stand og hele ejendommen trænger til istandsættelse. Salgsopstillingen fremlægges som **bilag ...**

Ved vores besigtigelse havde klageren påbegyndt denne istandsættelse, som billeder fra vores besigtigelse illustrerer. Klageren var i gang med at etablere gulvvarme i hele ejendommen. Ifølge klageren var dette dog ikke hans oprindelige plan. Han ønskede alene at etablere gulvvarme i en del af ejendommen.

Dette har vi lagt til grund og lade tvivlen om et reelt tab komme klageren til gode. Vi har derfor opgjort en erstatning ud fra prisen på etablering af nye varmerør placeret i fod-

paneler. (Dette er sket uden at vi har gjort aldersnedskrivning gældende.)

Denne løsning er accepteret af klageren og betyder, at det ikke er nødvendigt at ophugge betongulvet, da der ikke vil være varmeledninger i gulvet. Der er således heller ikke behov for at ophugge beton med henblik på at få udlagt en fugtspærre under varmerørene, da de ikke længere vil have nogen funktion.

Den yderligere erstatning til gulve er alene grundet i klagerens ønske om at etablere gulvvarme i hele ejendommen. At dette er blevet dyrere og mere besværligt end forventet på grund af et ekstra uventet betonlag er ikke er skade eller et forhold der giver nærliggende risiko for skade. Det kan alene betegnes som en skuffet forventning.

Dog skal jeg bemærke, at såfremt Ankenævnet skulle komme frem til at vi skal dække yderligere, fremgår det af sagen at klageren selv har udført arbejdet, hvorfor en eventuel erstatning skal opgøres ud fra dette og ikke på baggrund af professionelle håndværkers priser, som klageren har lagt til grund i sine opgørelser til os.

Klageren har tegnet en forsikring med basisdækning, hvorfor vi alene har vurderet om, der var en aktuel skade eller forhold der medførte nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Gulvkonstruktionens lovlighed har ikke været behandlet af denne grund.

Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, da vi har opgjort en erstatning på baggrund af det tab klageren har lidt og klageren ikke har lidt yderligere tab samt at der ikke er nogen skade.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klageren i udateret brev modtaget af nævnet den 4/7 2012 bemærket:

"Et par ting jeg synes skal med i ankenævnets afgørelse.

Dansk Boligforsikring (DB) skriver i deres opfattelse af sagen, at jeg var i gang med at etablere gulvvarme i hele ejendommen, det er ikke rigtigt, kun i den del der var planlagt. Vi ventede (længe) på en besigtigelse fra DB.

Efter DB's opfattelse er det holdbart at lægge gulv uden fugtspærre. Det mener jeg ikke, da huset ligger på fugtig jord, kun ca. 60 cm. til vandspejl, og hvad med kold og varmt vand?
Derfor føler jeg, det var nødvendigt at banke beton op, for at lægge fugtspærre, samt at opfylde lovens krav, BR 82.

Som jeg har skrevet, er det ikke for at spinde guld på denne sag, og min opgørelse er yderst rimelig, da jeg kun skal ha' dækket mine ekstra omkostninger, samt lidt af den tid jeg har brugt og ikke kunne flytte ind i et brugbart hus til den planlagte tid (1-9-11). Jeg har ikke medregnet lægning af gulv samt håndtering af alt det ekstra affald.
Køb af cement, støbegrus, armeringsnet og armeringsstål, udgør 14.868,00 kr."

Selskabet har i brev af 13/7 2012 til nævnet anført:

9. 82.581

"Jeg skal henlede Nævnets opmærksomhed på, at klageren alene har tegnet en forsikring med basisdækning, hvorfor en opfyldelse af eventuelle lovkrav ikke er omfattet.

I den gulvkonstruktion, som klageren overtog, var der en fugtspærre på oversiden af betondækket - ifølge klageren selv. Dette ville klageren have mulighed for igen, såfremt han ønskede en tilsvarende konstruktion. Eftersom der med den af klageren accepteret udbedringsmetode, som er lagt til grund for erstatningsopgørelsen, ikke føres varmerør i dækket, er der ikke længere et behov at placere fugtspærren under varmerørene.

Klageren inddrager nu brugsvandinstallationen. Dette ikke før har været et emne i skadessagen, og vi har derfor ikke forholdt hertil tidligere. Vi har ikke kendskab til, hvor brugsvandsinstallationen er ført i ejendomme.

For så vidt angår klagerens ønske om at få dækket sine ekstra omkostninger oplyser han materialeudgifter vedrører materiale til en ny gulvkonstruktion. Videre gør klageren sit krav op til 100.000 kr. i klageskemaet og i sit brev oplyser han, at han har haft ekstra materialeudgifter på 14.868 kr. Med en sædvanlig timesats på 85 kr. for eget arbejde, skal jeg oplyse at klageren ønsker erstatning for over 1000 arbejdstimer eller over 27 uger."

Efterfølgende har klageren i brev af 20/7 2012 til nævnet anført:

"Jeg vil hermed i fuld tillid, overgive sagen til nævnet.

Dog vil jeg lige nævne den regnefejl i det sidste brev fra Dansk Boligforsikring, hvor de skriver at jeg ønsker erstatning for over 1000 arbejdstimer, de glemmer at de allerede har accepteret en erstatning på Kr. 35.878,75. De 1000 timer har jeg brugt men ikke gjort krav på. Med det er jeg overbevist om at ankenævnet godt kan gennemskue."

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:
…

10. 82.581

4.2
Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1[udvidet dækning], 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at ejendommen ved købet er påtænkt renoveret i et større omfang, herunder med etablering af gulvvarme i huset. For nævnet fremstår det som usikkert, om gulvvarmen skulle etableres i hele huset eller kun i en del af huset.

Selskabet har anerkendt, at overstøbningen af varmerørene har bevirket eller været medvirkende til skade på de overstøbte rør, idet den fugt varmerørene har pumpet op ikke har kunnet komme væk på grund af dampspærren. Dette har reddet gulvet, men ødelagt varmerørene.

Der er enighed om, at gulvkonstruktionen ikke genetableres med varmerør. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at erstatte de ødelagte varmerør. Selskabet har anerkendt, at det er forpligtet til at betale for etablering af varmekilder i de rum, hvor der ikke længere skal være centralvarme med radiatorer, idet der er udregnet en erstatning svarende til etablering af en varmekilde i fodpanelet.

På det foreliggende finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere erstatning.

11. 82.581

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand