/13

Den 22. april 2013 blev i sag nr. 83.440:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. Hun klager over selskabets afvisning af at yde dækning for opbulende gulve, der er lagt uden underliggende fugtspærre.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke er at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men sandsynligvis er en følge af det voldsomme skybrud i juli 2011.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1987, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/2 2011 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/6 2010. Der fremgår ikke oplysninger i tilstandsrapporten af relevans for sagen.

I sin klage til nævnet af 16/10 2012 har klageren bl.a. anført:

> "Juli 2011 konstaterer vi store buler i vores trægulv samt vaskebrætstruktur i flere rum i huset.
> Vi får i efteråret 2011 fra aug. til okt. Undersøgt fundament, kloakker, skjulte rør, vandforsynings ledninger og gulvkonstruktion. Der konkluderes fra fagmænd at skaden er sket, da gulvet er lagt uden fugtmembran. Gjensidige forsikring påstår, at det ikke er en dækningsberettiget skade da det blandt andet påstås, at gulvet har holdt i mange år! De forholder sig til de gældende bygningskrav som vi henviser til bl.a. SBI 178, som kræver en fugtmembran i den type hus vi har købt. Vi mener det er en dækningsberettiget skade, da der ikke var an-

mærkninger i tilstandsrapporten om problemer med gulvene og vi derfor i god tro forventer gulvene er lagt korrekt og kan modstå fugt.

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

Anerkendelse af at der er en dækningsberettiget skade på vores gulv med efterfølgende reparation af gulvet/skaden."

I mail af 10/3 2012 til selskabets taksator har klageren uddybende redegjort for skaderne som følger:

"Vi har modtaget dit brev af 18. januar 2012, hvor du afviser at skaden på trægulvet i vores hus er en dækningsberettiget skade. Vi står uforstående overfor denne konklusion i forlængelse af din besigtigelse i januar måned. Vi gør derfor hermed indsigelse mod din afvisning, herunder af de konklusioner, du fremsætter vedrørende faktuelle og regulatoriske forhold.

For det første mener vi ikke, at du har belæg for at konkludere, at der ikke har været skade på gulvet i de antageligt ca. 16 år gulvet har ligget. Lad os slå fast, at hverken Gjensidige eller vi har kendskab til gulvets tilstand i dets levetid, før vi overtog ejendommen. Vi har overtaget et hus uden anmærkning på gulvene i tilstandsrapporten. Endvidere var der ikke synlige forhold ved gulvene vedrørende skaden, som vi kunne eller burde have konstateret ved almindelig besigtigelse af ejendommen. Den manglende fugtsikring er netop ikke synlig uden destruktive indgreb - hvilket ikke er påkrævet. Det afgørende er, at om vi som forsikringstagere overtog et hus med et forhold, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og som vi ikke kunne eller burde have konstateret. Hertil kommer, at Gjensidige ikke har grundlag for at konkludere, at skybruddet i juli 2011 var årsag til skaden og at det beroede på vandindtrængen på anden vis. Vi har netop i de forgangne uger konstateret, at der er kommet yderligere skader op trægulvet i andre dele af huset, så her er din konklusion åbenbart ikke holdbar. Vi foretager naturligvis anmeldelse af dette yderligere forhold snarest. Endelig kan det ikke afvises, at de tidligere beboere har oplevet lignende forhold ved gulvene tidligere, men har behandlet/afslebet skaden.

Et andet centralt udgangspunkt er din henvisning til Bygningsreglement for småhuse 1985. Hvis det kan lægges til grund, at gulvet lovligt kunne ske uden tilladelse, så skal ombygningen imidlertid fortsat overholde de byggetekniske krav i BR-S 85 afsnit 2-14, jf. afsnit 1.2.1 Af afsnit 4.1.1 fremgår, at byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig forstand. Endvidere skal konstruktioner udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener. BR-S 85 stiller således generelle krav til konstruktioners udførelse for at hindre fugtskader som i den foreliggende skade.

Din henvisning mener vi ikke er fyldestgørende. I henhold til SBI 178 (1993) påpeges, at et trægulv er så fugtfølsom belægning at det altid kræver fugtspærre. Og her skelnes ikke til, om der er kapillærbrydende lag eller ej. Endvidere følger det også, at hvis der er tale om større trægulvflader, skal der også lægges fugtspærre. SBI anvisninger har professionelle parter pligt til at kende, og hvis de udfører løsninger, som ikke er i overensstemmelse med anvisningerne, skal de selv kunne dokumentere, at løsningerne er i orden. En SBI anvisning vil opfylde de love og regler, der var gældende på anvisningens udgivelsestidspunkt.

Så vi tilslutter os fortsat det synspunkt, at der er tale om byggeteknisk fejl, der dels har medført skade og giver nærliggende risiko for yderligere skader. Afslutningsvist bemærkes at vores håndværker allerede fremførte denne konklusion på det besigtigelsesmøde, du deltog i.

For god ordens skyld medgav du selv på dette møde, at havde der været en fugtspærre under trægulvet, så var skaden aldrig sket!"

Ved brev af 10/12 2012 til nævnet har selskabet fastholdt afvisningen af skaden og har herved bl.a. bemærket:

"Den 5. august 2011 anmeldes følgende på vores forsikringssystem:

'Ft anmelder, at gulvbelægning buler op flere steder (vaskebræt), både soveværelse, entre og stue. Ingen skade ved overtagelse i februar 2011. Ft oplyser, at forholdet er opstået i juli måned, og at forholdet er anmeldt til husforsikringen hos LB. Gulv slebet af tømrer ved overtagelsen i februar. Ft vurderer, at der er tale om nedefrakommende fugt / har sammenhæng med den megen nedbør... Hus fra 1987, men gulve vurderes nyere.'

...

For god ordens skyld skal det indledningsvist bemærkes, at forsikringstager ikke har tegnet forsikringsdækning for ulovlige bygningsindretninger.

Forsikringstagerne har tegnet en Ejerskifteforsikring med Plus-dækning, som - udover forsikringsdækning i henhold til lovens krav - omfatter dækning for pkt. a - f (se forsikringsbetingelserne side 7). Som det fremgår af forsikringsbetingelserne pkt. a - f indeholder forsikringen således ingen dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Ejerskifteforsikringen dækker således ikke alene fordi der skulle være tale om et ulovligt forhold i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf.

Alene det at der skulle være tale om et ulovligt forhold i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf, er således ikke et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning.

I vurderingen af om der er tale om et forhold, som er dækket over Ejerskifteforsikringen, skal der alene ses på, at der er tale om en aktuel skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade på bygningen, og i så fald om skaden (aktuel skade eller nærliggende risiko for skade) har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14 og 15.

Det er ved vores besigtigelse i august 2011 konstateret, at trægulve buler op og har fået vaskebrætstruktur (det er i rapporten anført, at alene 2 værelser mod ... ingen skader har).

Forsikringstager har i forbindelse med sagens behandling for den klageansvarlige enhed fremsendt nye billeder af trægulvet. Vi må hertil bemærke, at vi ved vores 2 konsulentbesigtigelser har set alle trægulvene - og at der ved vores besigtigelser ikke var så stor en opbuling på dette gulv som på forsikringstagers billede.

Vi er meget uforstående over for billedet, som viser, at der er lagt et bræt inde under det opbulede gulv. Det er klart, at lægges et gulvbræt ind under en opbuling, så bliver opbulingen naturligvis i høj grad forværret.

Konsulenten har ved den første besigtigelse foretaget fugtmåling, men han har ikke målt opfugtning af vægge, facader, trægulve eller flisegulve på beton.

4. 83.440

Forsikringstager oplyser efterfølgende, at deres håndværker har målt fugt i gulvet. Vi skal hertil bemærke, at håndværkeren har anvendt en indstiksmåler, som alene er beregnet til træ ('indstiksmåler'). På dette grundlag kan vi ikke lægge håndværkerens resultater til grund for en fugtmåling af terrændækskonstruktionen bestående af beton og isolering.

Vi må dog bemærke, at vi finder, at det på ingen måde er usædvanligt, at når trægulvene har været fugtpåvirket, at der også har været mindre fugt i terrændækket jf. nærmere nedenfor om årsagen til trægulvets buler og vaskebrætstruktur.

Forsikringstager har til vores konsulent på besigtigelsestidspunktet oplyst, at gulvene er bulet op efter skybruddet den 2. juli 2011, og at der ved skybruddet stod vand på fortov uden for bryggers, men ikke inde i bygningen.

Ved vores genbesigtigelse i januar 2012 med ny konsulent havde forsikringstagers håndværker udført en prøveophugning af gulvet. Det bemærkes, at vores konsulent ikke umiddelbart kunne konstatere fugt i terrændækskonstruktionen, hvilket også fremgår af de optagne fotos.

Den oprindelige terrændæks-konstruktion fra 1987 består af sandfyld, 160 mm polystyrenisolering og 100 mm betondæk.

Der er tale om en sædvanlig, forventelig og lovlig terrændækskonstruktion for et hus, som er opført i 1987.

I 1995 er oprindelige tæpper fjernet, og der er i stedet udlagt et trægulv i 14 mm massiv Merbau-træ, som er pålimet til et ca. 3 cm kork underlag, som igen er limet til betonen.

Det er korrekt, at der ikke er udlagt en fugtspærre i gulvkonstruktionen.

I henhold til BR-S 85 var der ikke lovkrav om en fugtspærre i gulvkonstruktionen på tidspunktet for udførelsen af terrændækskonstruktionen i 1987.

Der er alene i pkt. 4.1.2 anført følgende:

'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.'

Således er i BR-S 85 ikke anført et krav om udførelse af fugtspærre i gulvkonstruktionen.

Forsikringstager henviser til SBI 178 som begrundelse for, at der er krav om fugtmembran i gulvkonstruktionen.

Vi skal hertil nævne, at SBI 178 er en anvisning på hvorledes bygninger kan fugtisoleres, således at fugtskader kan forebygges.

SBI er således alene en anvisning og ikke lovkrav, og det kan således ikke forventes eller kræves, at der i en gulvkonstruktion for 1987 er etableret en fugtspærre som anført i SBI 178.

Heller ikke i 1995 - da tæppebelægningen fjernes og trægulve pålægges i stedet for - er der krav om etablering af fugtspærre i gulvkonstruktionen - idet vi bemærker, at BR-S 85 fortsat var det gældende bygningsreglement for pålægningen af trægulvet i 1995.

Det er korrekt, at producenter af trægulve anbefaler, at der ved lægning af trægulve bør lægges en fugtmembran som følge af fugtfølsomme trægulve. Som anført ovenfor var dette dog ikke et lovkrav.

Vi skal også understrege, at der i terrændækskonstruktionen er udført 160 mm polystyrenisolering, som siden begyndelsen af 1980'erne har været godkendt som kapillarbrydende lag i terrændækskonstruktioner, da materialet forhindrer opstigning af grundfugt, idet den kapillære stighøjde i materialet er så ringe, at vand ikke kan suges gennem materialetykkelsen.

Således er det vores klare holdning, at den pågældende konstruktion opfylder de bygningsmæssige lovkrav i BR-S 85.

Som anført ovenfor er der tale om en sædvanlig, forventelig og lovlig konstruktion i henhold til BR-S 1985. Konstruktionen har opfyldt funktionskravet i BR-S 85 i 24 år, dvs. fra opførelsen i 1987 frem til skybruddet juli 2011, og fra nedlægning af trægulvet i 1995 uden fugtspærre frem til skybruddet juli 2011, dvs. i 16 år, uden at der på noget tidspunkt har været konstateret fugtskader på terrændækskonstruktionen eller trægulvet.

Vi bemærker, at Merbau trægulv er et meget fugtfølsomt gulv, og såfremt der - før forsikringstagers overtagelse - havde været fugtproblemer i terrændækket / gulvkonstruktionen på et tidligere tidspunkt er det vores klare holdning, at dette - netop som følge af trægulvets fugtfølsomhed - ville have kunne ses på gulvet på et langt tidligere tidspunkt.

Som sagt har trægulvene eksisteret i 16 år - uden fugtspærre - og uden skade herpå - trods kraftig regnvejr og også tidligere - dog mildere - skybrud. Ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen den 15. februar 2011 var der ingen skader på trægulvet. Det er først - og umiddelbart - efter det meget voldsomme og ekstreme skybrud i juli 2011, at skaderne viser sig ved, at trægulvet nu har buler og vaskebrætstruktur.

Dette underbygges i øvrigt også af forsikringstagers anmeldelse den 5. august 2011, hvoraf forsikringstager oplyser, at der ingen skade var ved overtagelsen i februar 2011, men at forholdet er opstået i juli måned, og at de vurderede, at det formentlig havde sammenhæng med megen nedbør.

Forsikringstager har også efterfølgende oplyst, at de efter overtagelsen har slebet og lakeret trægulvet, hvilket også underbygger, at der ingen skader var på trægulvet på overtagelsestidspunktet.

Således må vi konkludere, at det er vores opfattelse, at bulerne og vaskebrætstruktur ikke skyldes gulvkonstruktionen, men er forårsaget af det voldsomme skybrud i juli 2011.

Det er naturligvis korrekt, at såfremt der havde været en fugtmembran ville dette måske have afhjulpet fugtpåvirkningen på gulvet, men etableringen af en fugtmembran var ikke lovkrav på opførelsestidspunktet i 1987 eller på tidspunktet for nedlægning af trægulvet i 1995.

I henhold til forsikringsbetingelserne i Ejerskifteforsikringen skal der være tale om et forhold (aktuel skade / nærliggende risiko for skade), som har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse.

Der er ingen fejl påvist ved konstruktionen, som har fungeret upåklageligt i 24 år og med trægulve i 16 år. Skaden sker efter forsikringstagers overtagelse i februar 2011 - forårsaget

af det ekstreme og voldsomme skybrud i juli 2011 - hvorfor der ikke er tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om en skade (aktuel skade / nærliggende risiko for skade), og at denne skade har været til stede på tidspunktet for deres overtagelse af ejendommen.

Denne bevisbyrde finder vi således ikke er løftet, hvorfor vi må fastholde vores afvisning heraf."

Ved brev af 7/1 2013 har klageren hertil bl.a. anført:

"**Gjensidiges vurdering og vores korrektioner / kommentarer hertil**
4 (side 3): '*Der bemærkes, at ft ikke har tegnet forsikringsdækning for ulovlige bygningsindretninger'.* Vi modtager tilbud fra Gjensidige med tre dækningsmuligheder (se bilag ...). Vi vælger den største og dyreste, og der nævnes ingen steder, at der yderligere skal tilkøbes tillægsforsikringer for at være fuldt dækket. Vi er derfor i den tro og overbevisning, at vi er dækket på højeste niveau, hvilket var vores ønske. Vi står uforstående overfor Gjensidiges bemærkning og kan ikke finde dokumentation for at dette er tilfældet. På Gjensidiges hjemmeside står der desuden heller intet om ekstra dækninger eller tilkøb til ejerskifteforsikringen. Vi er derfor stadig af den opfattelse, at vores skade hører ind under de gældende forsikringsbetingelser og er dækket jf. pkt. 18.3 i nyeste forsikringsvilkår, se bilag ...). Her står der ikke, at der ikke dækkes for ulovlige bygningsindretninger.

5 (side 4): Der påstås, at der er lagt et bræt under det opbulede gulv på billederne, og der konkluderes, at vi har forværret skaden. Denne påstand føler vi os meget forurettet over. Vi har aldrig haft et bræt under gulvet. Det der ses som et bræt under gulvet er et lille stykke træ som ligger over det store hul, som jo blev lavet for at foretage fugtmålingerne. Da vi hver dag skal passere dette hul, er vi nødt til at dække det lidt til for ikke at træde ned i det, når det er mørkt. Vi har vedhæftet et billede, som viser, at det ikke er længere end hullet og ikke går ind under gulvet, se bilag ...

6 (side 4): Det påstås, at der er anvendt en forkert måler, hvilket vi er uforstående overfor. På mødet januar 2012 drøftes målingerne og vi og vores håndværker kan bekræfte, at taksator/... evt. ville sende egne folk ud til nye målinger. Idet det ikke skete, tolker vi, at målingerne må være i orden. Taksator burde have oplyst, at de ikke ville godtage fugtmålingerne, så der kunne have været foretaget nye korrekte målinger.

7 (side 4): Gjensidige skriver, at der i 1995 fjernes tæpper. Dette årstal er ikke bekræftet, da vi ikke har oplysninger om gulvets alder, så vi ved reelt ikke, hvor længe gulvet har eksisteret.

8 (side 6): Gjensidige skriver at trægulvene har fungeret upåklageligt i 16 år, hvilket er en påstand, da vi ikke har oplysninger om gulvenes levetid og ikke har kendskab om skader i denne levetid. Vi har kun tilstandsrapportens pletfrie anmærkning at gå efter.

Vores vurdering:
Gjensidige påstår, at bevisbyrden for at skaden har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen ikke er løftet af os. Denne bevisbyrde mener vi, at bilag ... løfter."

Ved brev af 21/2 2013 har selskabet hertil bl.a. anført:

7. 83.440

"I relation til alderen på trægulvene oplyser vores konsulent, at det på besigtigelsestidspunktet er blevet ham oplyst - højst sandsynligt fra forsikringstagerne da de var til stede ved besigtigelsen - at trægulvet blev lagt i 1995, hvorfor dette er anført i hans brev til forsikringstagerne af 18. januar 2012. Forsikringstagerne har ikke tidligere reageret herpå, hvilket de burde, såfremt dette var en fejlagtig oplysning. Tværtom har forsikringstagerne selv i deres e-mail til vores konsulent af 10. marts 2012 og 9. maj 2012 lagt til grund, at trægulvene var fra omkring 1995.

Dernæst skal vi bemærke, at det også i tilstandsrapporten, som er udarbejdet i 1998, er anført, at gulvkonstruktionen bestod af trægulv på beton (samt klinkegulv på beton, og kork i bryggers).

Endelig skal det anføres, at vi har kontaktet ejendomsmægleren, som i sin tid solgte ejendommen til forsikringstagerne. Ejendomsmægleren har oplyst, at han umiddelbart husker, at gulvene var fra omkring 1995.

Forsikringstager oplyser, at de ikke har kendskab til skader i gulvenes levetid. I henhold til forsikringstagers anmeldelse har forsikringstagerne selv oplyst, at der ingen skade var på gulvet, da de flyttede ind i februar 2011, jf. bilag 4.

Da der er tale om fugtfølsomme gulve, må det lægges til grund, at når der ingen skader var på gulvene ved forsikringstagers overtagelse af gulvet - og for i øvrigt heller ikke på tidspunktet for tilstandsrapporternes udarbejdelse i 1998 og i 2010 - har gulvene også i den forgangne periode fungeret upåklageligt og været uden skader.
…
Forsikringstager har tegnet en Ejerskifteforsikring med Plus-dækning, og den indholdsmæssige dækning heraf har vi refereret til i vores klagebesvarelse til nævnet af 10. december 2012.

Denne forsikring dækker skader i henhold til skadesbegrebet i pkt. 14, samt den udvidede Plusdækning i forsikringsbetingelserne pkt. 19, litra a-f.

Hverken pkt. 14 eller pkt. 19 a-f indeholder forsikringsdækning for ulovlige bygningsindretninger.

Forsikringstager oplyser, at de har valgt den bedst mulige forsikringsdækning, hvilket også er korrekt, da vi hverken på daværende tidspunkt udbød eller nu udbyder forsikringsdækning for ulovlige bygningsindretninger.
…
Ad 6) I relation til anvendelsen af en forkert måler skal vi blot oplyse, at vores konsulent selv har foretaget målinger med korrekt måleredskab (Tramex-måler). Vi vil fastholde, at de målinger, som forsikringstagers håndværker har foretaget, ikke er anvendelige, idet der er anvendt en indstiksmåler, som alene er beregnet til træ.

Vi har ikke foretaget fugtmålinger af alle flader, men som anført i vores brev af 10. december 2012 finder vi det på ingen måde usædvanligt, at når trægulvene har været fugtpåvirket, at der også har været mindre fugt i terrændækket."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

8. 83.440

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, revnedannelse, 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad er dækningen betinget af

Dækning er betinget af:
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,"

Forsikringsbetingelserne indeholder tillige en dækning benævnt ”Plus”. Denne omfatter ikke eventuelle ulovlige gulvkonstruktioner.

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at gulvet var ubeskadiget ved klagerens overtagelse af ejendommen og lagt i alt fald nogle år forud for dette tidspunkt. Skaderne på gulvet blev efter det oplyste først konstateret efter det voldsomme skybrud i juli 2011, og efter at klageren kort efter overtagelsen havde lakeret gulvet. Endvidere finder nævnet at måtte lægge til grund, at der i det dagældende byggereglement ikke var et krav om udførelse af fugtspærre i gulvkonstruktionen.

På denne baggrund finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en skade eller en nærliggende skaderisiko, som var til stede, da hun overtog ejendommen.

9. 83.440

Herefter, og da nævnet efter det foreliggende ikke finder det bevist, at selskabet i forbindelse med forsikringstegningen har begået rådgivningsfejl, der kunne berettige klageren til erstatning på erstatningsretligt grundlag,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson