Ankenævnet for Forsikring

939/14-5

Den 23. april 2014 blev i sag nr. 84.629:

xxxx xxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til udskiftning af anmeldt svækket letbetonkonstruktion, der udgør gulvet over en krybekælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning 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.

Klagesagen blev behandlet af nævnet på et møde den 22/1 2014. Sagen blev udsat af formanden med henblik på en drøftelse af, om forholdet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skades.

Det forsikrede hus er et sommerhus fra 1961. Klageren overtog huset den 12/5 2012. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 7/9 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

2. 84.629

A **Sommerhus**

1. Fundamenter/sokler
1. Ingen bemærkninger

2. Kældre/krybekældre/terrændæk
2. Ingen bemærkninger

…

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.2 Belægninger	K2	Korkbelægning har skader flere steder, den er generelt slidt.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Fundamenter/sokler		
Beton	A	
Beton	B	
Andet; Type:	B	Nedstøbte damprør
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Ukendt"

Selskabets taksator besigtigede det forsikrede hus den 14/2 2013. På baggrund af besigtigelsen udarbejdede taksatoren en rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Besigtigelsen:**
Huset er under gennemgribende renovering ude som inde - alle rum er strippet.

Indvendigt:
Der ses fine netrevner i gulv generelt. Revnebredde er fra helt fin, op til ca. 1 mm.
Se billeder 1 - 10

FT har 2 steder etableret hul i gasbetondækket, i nordvest hjørne af stue samt i værelse sydøst.
Se plantegning

Armering/gasbetonelementer ses kraftigt tæret. Gasbetonelementer ses udlagt/er båret på randfundamenterne samt på tværgående støttefundamenter. Elementer er 10 cm tykke. Elementer ligger med afstand til jord af ca. 10 - 15 cm. Der ses rustfarvet plamager på underside af elementer. Se billeder 11 - 20

Der er nedbøjning i et element i stue. Se billede 21

Udvendigt:
Der er tilsyneladende ikke udført ventilationsriste i sokkel (omgivende terræn ligger højt, kan være tildækket). Se billeder 22 - 23

<u>Konklusion</u>

3. 84.629

Det er almindeligt forekommende at der opstår net/svindrevner i gasbetonelementer - gasbeton er meget ømfindtligt (fugt/temperaturbevægelser). Netrevner behøver ikke at være udtryk for svigt (ingen forskydning i brudflager).

Gasbetonelementers armering er kraftigt tæret, men elementerne fremstår intakte. Umiddelbart er det ikke muligt at sige noget om reststyrken i elementerne. Gulvet fornemmes ikke eftergivende, og der er ingen nedbøjninger i gulvfladen.

I stue ses et element med nedbøjning og med brudflager til naboelement - er ikke konstateret fysisk men konstateret på billeder taget i forbindelse med besigtigelse/udfærdigelse af rapport (gulvet er spartlet på overside, ikke noget at se - der kan være tale om en gammel skade).

Årsag til at armering er tæret må tilskrives opfugtning fra underliggende terræn. Gasbetonelementer er udlagt på randfundamenterne, ligger med en mindre afstand/hulrum til jord. Hulrum under dækket er tilsyneladende uventileret - ingen ventilationsriste at se.
Dvs. høj luftfugtighed under dækket.

Man kan formentligt forøge restlevetiden ved at etablere ventilation via soklen.

Der er tale om et typehus, Konstruktion/gasbeton-dæk er kendt i 60er byggeri - set før.
Der er i konstruktionen ikke gjort tiltag for at begrænse fugt fra terræn - anmeldte forhold må tilskrives slid og ælde.

I forhold til bygningsreglement 1961 vurderes konstruktioner at være lovlige.

Kap. 13. Sommerhusbebyggelse.
…
Stk. 5. Husenes fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner skal udføres på forsvarlig måde. Når der ikke udføres støbt fundament, skal der foretages sikringsforanstaltninger mod indtrængen af rotter, jfr. nærmere i indenrigsministeriets cirkulære af 21. april 1953."

På klagerens foranledning blev det forsikrede hus besigtiget af en ingeniør. På baggrund af besigtigelsen udarbejdede ingeniøren en rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"Billede 1 og 2 viser gasbetondækkets armering, der registreres med markante angreb af rust. Rustangrebet må betegnes som konstruktivt, idet gasbetonelementernes bæreevne er minimerede i en sådan grad at der kan forventes brud indenfor en årrække.

Undersøgelse af 'krybekælder' under de udlagte gasbeton krybekælderdæk.
Ved prøveophugning i gasbetonpladerne kan der registreres:
- et 'kryberum' under gasbetondækket med en fri højde på ca. 100-200 mm
- at gulvet i kryberummet er rå jord.

Konklusion:
Gasbetondækelementerne er udlagte direkte over 'kryberummet' og uden udlæggelse af fugtisolerende plastfolie, som angivet i anvisningerne, fra H+H-Gasbeton A/S, se principfigurer, side E (Bilag …).

De markant rustangrebne armeringsjern, i gasbetonelementerne, skyldes det manglende fugtisolerende lag, der medført at gasbetonelementernes armering har været nærmest 'ubeskyttede' i 'kryberummet' for den opstigende jordfugten.

Forslag til udbedring:
Det er min opfattelse, at den manglende fugtsikring er forklaringen på de markant rustangrebne armeringsjern og at tæringen af armeringsjernene fortsat vil accelererer.
Endvidere må der konstateres at Gasbetonleverandørens lægningsanvisninger (BILAG …) ikke er fulgt, idet der mangler udførelsen af anvisningens krav til fugtisolerende lag mod jord.

Det er min opfattelse, at gulvkonstruktionen skal omgøres, d.v.s. at gulvet skal optages og at der skal udlægges et forskriftsmæssigt fugtstandsende lag, hvorefter gulvet reetableres."

Med henvisning til rapporten fra ingeniøren har selskabet i brev af 17/6 2013 til klagerens daværende advokat bl.a. påpeget:

"Besigtigelseskonsulenten har gennemset det fremsendte, og han er overordnet enig med … i, at korrosionen i letbetondækket primært må tilskrives fugten nedefra. Han er ligeledes enig i, at der ikke er gjort tiltag for at begrænse fugten fra terrænet.

Besigtigelseskonsulenten er ikke bekendt med hvilke vejledninger, der eventuelt måtte have været relevante på opførelsestidspunktet i 1961, men i forhold til ejerskifteforsikringens dækning ses dette heller ikke at være relevant.

Gulvkonstruktionen er ikke i strid med dagældende bygningslovgivning, og en eventuel manglende overholdelse af en producentvejledning (hvis en sådan findes), har ingen betydning for ulovlighedsdækningen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

I forhold til ejerskifteforsikringen er det alene relevant, at tage stilling til hvorvidt der er nærliggende risiko for skade jf. betingelsernes pkt. 3.1.

Begrebet nærliggende risiko for skade indebærer, at der skal være en eller anden forudseelig risiko, tilsvarende forhold anmærket i tilstandsrapporten med K2/K3 (svigt indenfor overskuelig tid). At der - som det formuleres i rapporten - vil kunne opstå brud indenfor en årrække, er formentligt rigtigt, men jo ikke det samme som, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade.

Letbetondækket er allerede mere end 50 år gammelt, og da det befinder sig i et sommerhus, hvor det alt andet lige vil være mere udsat for fugt og temperatursvingninger end i en helårs beboelse, har det forventeligt en begrænset restlevetid. Gulvet udviser i dag ingen tegn på aktuelle svækkelser, og på den baggrund, mener jeg ikke, at det er sandsynliggjort, at gulvkonstruktionen skulle være nævneværdigt ringere, end andre tilsvarende letbetondæk i sommerhuse af tilsvarende alder."

Klageren indbragte herefter sagen for nævnet. I klageskema af 19/6 2013 har klageren bl.a. anført:

"Skrevet til Dansk Bygningsforsikring 1-2-2013:

5. 84.629

'En murer har dag dato (den 1-2-2013) konstateret at husets betongulv er gennemskåret af revner og at der under det udlagte betongulv i ca 10 cm tykkelse ikke er andet end luft, således at der er et mellemrum mellem betongulvet og den underliggende jord på også ca 10 cm. Mureren mener derfor ikke vi kan pålægge nyt træ eller klinkegulv, oven på betongulvet uden at dette vil slå revner. Dernæst vil der være fare for at selve betongulvet bryder helt sammen. Dette forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten, og vil skal hermed derfor anmelde det.'

Yderligere har en ingeniørrapport, vi har fået udarbejdet, den 12-5-2013 fastslået at gulvkonstruktionen ikke er udført efter vejledningen fra producenten i 1961 (husets opførelsesår)

Endelig vil vi gerne gentage at gulvkonstruktionen ikke er et 'beton gulv' som anført i tilstandsrapporten.

Advokat … har hjulpet os med nogle henvendelser i marts-maj måned 2013 til Dansk Bygningsforsikring, men da disse har været forgæves, har han nu lukket sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Erstatning til etablering af et nyt gulv betongulv - som anført i tilstandsrapporten - som en murermester har anslået vil koste omkring 150.000 kroner, for cirka 80 kvm gulv."

Dertil har selskabet i brev af 9/7 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Gulvkonstruktionen i sommerhuset er letbetonelementer udlagt på randfundamenter med tværgående støttefundamenter. Betondækket er ca. 10 cm tykt, udlagt ca. 10 cm over terræn.

Vores kunde havde fra tilstandsrapporten forventet, at sommerhuset havde terrændæk. Forholdet er alene opdaget fordi der er lavet et destruktivt indgreb (hul i dækket).

På opførelsestidspunktet (1961) var det helt sædvanligt, at lave gulvkonstruktionen af letbetonelementer - det ses anvendt både i sommerhuse og helårshuse. Selve konstruktionen er derfor ikke en fejl - hvorfor det ikke er en skade i sig selv, at vores kunde havde en forventning om, at gulvkonstruktionen var udført som terrændæk.

Betondækket har mindre revnedannelser, men dækket er jævnt og ikke eftergivende. Vores konsulent oplyser, at der erfaringsmæssigt opstår net/svindrevner i gasbetonelementer, og at det ikke er tegn op svigt (ingen forskydning i brudflager) - se besigtigelsesrapporten.

I stuen har et element sat sig med brudflage til naboelement - det er konstateret på billeder taget under gulvet. På oversiden er gulvet spartlet - dækket fremstår jævnt. Vores konsulent mener, at sætningen kan være af ældre dato, idet der ingen tegn er på sætninger fra dækkets overside.

Vi har ikke vurderet, at der er risiko for svigt i konstruktionen. Gulvet er ikke eftergivende ved betrædning, og der er ingen afskalninger i overfladen af elementerne som tegn på begyndende nedbrud. Armeringsjernene ses tærede, og der er nogen misfarvning på undersiden af elementerne som følge af de stedvist korroderede jern. Vores konsulent ser dog ingen tegn på at levetiden af elementerne skulle være opbrugt. Vores konsulent kan ikke udtale sig om restlevetid, men da der ikke ses nogen tegn på egentlige skader (revner, forskydninger i brudflader, eftergivelse eller lignende) vurderer vi ikke, at der på overtagelsestidspunktet, at der var nærliggende risiko for skade.

Vores kundes ingeniør og vores konsulent er for så vidt enige i den tekniske vurdering, idet de begge mener, at korrosionen i letbetondækket skyldes nedefrakommende fugt, samt at armeringsjernene er svækkede pga. korrodering. Ingen af de to teknikkerne vurderer, at der er umiddelbar risiko for konstruktive svigt (se udtalelsen fra ingeniør … hvorefter *'gasbeton-elementernes bæreevne er minimerede i en sådan grad, at der kan forventes brud indenfor en årrække").* I henhold til fast ankenævnspraksis skal der på overtagelsestidspunktet være reel og aktuel risiko for konstruktive svigt i en konstruktion, der som her er både lovlig og sædvanlig. Det er ikke tilfældet her - det er intet der tyder på, at betondækket ikke skulle kunne fungere efter hensigten i en årrække endnu.

Et evt. behov for i fremtiden at renovere konstruktionen er ikke en skade som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen - det henhører under ejers almindelige vedligeholdelse.

Forholdet blev opdaget, fordi vores kunde ønskede det gamle korkgulv udskiftet med trægulv eller klinker. Kundens murer mener ikke dækket er egnet hertil - se skadeanmeldelsen. Det følger af helt sædvanlig ankenævnspraksis, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er nødvendiggjort af en ønsket ændring af konstruktionerne. Det er almindelig kendt, at kravet til underlag for udlægning af trægulv/klinker er højere end f.eks. kork, tæpper og linoleum. Da betongulvet stadig kan fungere som underlag for kork, sådan som sommerhuset var købt med, er der ikke tale om en skade, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Det bemærkes afslutningsvist at etablering af nyt terrændæk (inklusiv 300 mm isolering), som vores kunde kræver erstattet, er en åbenbar forbedring i forhold til den udførte konstruktion fra 1961, ligesom der ved etablering af en ny moderne konstruktion kan fradrages for slid og ælde.

3. Konklusion
Betondækket i sommerhuset er både sædvanligt og lovligt. Der er ikke konstateret aktuelle skader eller risiko for konstruktive svigt som følge af letbetonelementernes stand. Klagers ønske/behov for at etablere et nyt og bedre underlag til trægulv/klinker kan ikke kræves erstattet af ejerskifteforsikringen."

Klagesagen blev behandlet af nævnet på et møde den 22/1 2014. Sagen blev udsat af formanden med henblik på en drøftelse af, om forholdet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Nævnets sekretariat anmodede ved breve af 28/1 2014 parterne om deres eventuelle bemærkninger til det tidsmæssige perspektiv i forhold til betonkonstruktionens forventede sammenbrud. I brev af 4/2 2014 til nævnet har selskabet bl.a. oplyst:

"... at det er selskabets bedste bud, at gulvkonstruktionen må forventes at have en restlevetid på 10+ år, forudsat at der ikke foretages ændringer i konstruktionen.

Til nærmere uddybning af spørgsmålet fremlægges besigtigelseskonsulentens notat vedrørende gasbetongulvets restlevetid."

Af det ovenfor omtalte notat fremgår bl.a.:

"Jeg har drøftet sagen med Teknologisk Institut. Herfra oplyses det, at det teoretisk er muligt at estimere restlevetiden, ved en simpel opmåling af armeringsjernet. Forudsat at jernet også fremtidigt vil befinde sig i nogenlunde samme miljø som hidtil, kan man tillade sig at forudsætte at korrosionen/nedbrydningen sker med en jævn hastighed.

Man kan derfor banke rustskallerne af armeringen, og måle tykkelsen. Når vi ved, at dækket er 53 år gammelt, kan man med almindelig forholdsregning udregne, hvornår jernet er rustet væk.

Ifølge TI skal man regne med, at den sikkerhed der altid er indlagt i dimensioneringen af bærende bygningsdele, vil være væk, når jernet er korroderet til halv tykkelse af den oprindelige dimension. Det betyder ikke, at levetiden så er opbrugt, men herefter må man påregne, at der vil kunne opstå svigt - måske inden for ca. 10 år.

TI bekræfter desuden, at man normalt vil se afskalninger af dæklaget, når der er tale om kritisk korrosion. Når jern ruster, udvider det sig med op til en faktor 8, og da gasbeton er et porøst og ufleksibelt materiale, vil udvidelsen ikke kunne optages i gasbetonen. I stedet vil man se afskalninger, således at armeringsjernet vil blive synligt. Det bemærkes, at de brune pletter som ses på elementerne ikke behøver at være indikation på kritisk korrosion. Ifølge TI kan de brune pletter opstå allerede ved fabrikationen, være farvet pga. armering er ubehandlet - jern er formentligt blot svummet.

Fotomaterialet fra besigtigelsen, viser, at der er meget stor forskel på, hvor meget de enkelte armeringsjern er rustet. Noget jern vil jeg vurdere til allerede at være korroderet til ca. halv dimension, hvor andet stort set fremstår uden rust. Armeringen er ved fabrikationen blevet svummet med en cementvælling, og har derved opnået en vis rustbeskyttelse. Det kan tænkes, at denne behandling har været noget uens, der kan være forskel på graden af fugt, elementer har været påvirket af - man kan forestille sig, at der er mere fugtigt ude langs randfundament. Det er også muligt, at der er forskel på den langsgående og den tværgående armering. Det er den langsgående armering der har betydning for elementets styrke.

Skal jeg komme med et kvalificeret bud på dækkets restlevetid, vil jeg mene, at denne må sættes til 10 år +. Jeg mener ikke, at armeringsjernet - ud fra en gennemsnitlig betragtning - på nuværende tidspunkt er korroderet til halv tykkelse. Dette vurderes dels ud fra billederne, og dels på baggrund af, at der ikke ses nogen afskalninger af dæklaget på undersiden af elementerne. Se til eksempel et billede fra en anden sag. Trods de kraftige afskalningerne her, var gulvet fortsat fuldt funktionsdygtigt.

Ovenstående er selvfølgelig et meget groft skøn, men jeg tvivler på, at man kan sige noget mere præcist. Som tidligere anført, vil restlevetiden jo også afhænge meget af, hvilket miljø gulvet befinder sig i fremtidigt. Vælger man fx at ventilere krybekælderen/hulrummet, og at holde huset frostfrit om vinteren, kan man givetvist forlænge levetiden væsentligt."

I brev af 4/2 2014 til nævnet fra klageren hedder det bl.a.:

"Allerførst må vi anføre, at det er korrekt, at gulvet i tilstandsrapporten omtales som et 'betongulv', og uden anmærkninger, udover at korkgulvet er slidt. Men som ingeniørrapporten, vi tidligere har fremsendt i sagen, siger, så er der ikke tale om et betongulv, men et gasbetondæk konstrueret af udlagte gasbetonplader. Dette eksisterende gasbetondæk har synlige revner og giver flere steder efter ved almindelig gang, og tilstanden af gasbetondækket er således, at det ikke er muligt at udlægge et flisegulv til erstatning for korkgulvet. Revnerne i gasbetondækket blev synlige, da vi fjernede det slidte korkgulv. Gasbetondækket er ikke i en

tilstand, så det kan anvendes som underlag for et tiltænkt flisegulv, ligesom gulvet ikke er et betongulv, som ellers anført i tilstandsrapporten, men et forket konstrueret gasbetondæk.

De prøver, som ingeniøren har taget, og som er gengivet i hans fremsendte rapport, viser jo stærkt forvitret jern inden i det famøse gasbetondæk. Yderligere skal vi påpege, at huset er konstrueret således, at skillevæggene mellem rummene i huset, står direkte på gasbetondækket, og således også i fare for at falde sammen. Skillevæggene står således direkte ned på gasbetonen, og ikke ned på nogen form for fundament ellers. I forhold til Deres spørgsmål om det forventede sammenbrud, kan man således sige, at gasbetondækket allerede er brudt sammen, med synlige revner, umuliggjort udlægning af fliser til erstatning for korkgulvet, og at det kritiske jern i gasbetondækket allerede er stærkt forvitret (cf. ingeniørrapporten) og udgør et ustabilt underlag for skillevæggene, der står ovenpå det sammenbrudte gasbetondæk."

Med henvisning til selskabets brev af 4/2 2014 til nævnet har klageren i brev af 9/2 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"For det første tager selskabet ikke med i betragtning at ejerskifteforsikringen taler om et betongulv uden anmærkninger, ikke som det er nu, et gasbetonelementgulv, uden udlæggelse af fugtisolerende plastfolie, som ellers angivet i anvisningerne fra H+H-Gasbeton A/S.

For det andet, så har vi af kvalificerede murermestre fået at vide, at det ikke er muligt at udlægge et flisegulv oven på det nuværende gasbetonelementgulv, hvilket forringer nytteværdien væsentligt. Hvad kan der overhovedet pålægges ovenpå et gulv med revner og 'fjedrende' adfærd?

For det tredje, så er det en meget optimistisk kalkulation, der leder selskabet frem til en mulig restlevetid på 10+ år. Selskabets besigtigelseskonsulent reducerer de synlige rustangreb, man kan se på det bærende jern i gasbetonelementerne, ved at anføre, at det ikke behøver at være kritisk, men siger omvendt ikke hvad det betyder, hvis det nu er kritisk. Videre anføres det, at 'noget af jernet allerede er korroderet til ca. halv dimension' - som jo netop er betegnet som kritisk af Teknologisk Institut (ifølge samme rapport). Denne kritiske korrosion, prøver konsulenten, så at gøre mindre kritisk, ved at sige, at prøven måske er udtryk for en speciel situation, nemlig at der 'måske' er mere fugtigt ved randfundmenterne. Hertil kan vi blot sige, at det omtalte sted hvor prøven/foto er taget, er cirka placeret 1 - 1,5 meter fra 'randfundamenterne', så vidt som undertegnede husker eventen. At der vedlægges billeder fra en anden sag, hvor der ikke var problemer, vælger vi at se helt bort fra. Vi har kun tegnet en ejerskifteforsikring for en ejendom, ikke nogen anden. Vores antagelse, er at hvis gulvet havde været et almindeligt betongulv, havde det kunne fungere som fx tilfredsstillende underlag for fliser eller andet pålagt materiale. Det kan det ifølge andre fagfolk ikke i dag, og en eventuel ventilation vil jo ikke udbedre det bærende jern, der allerede er rustet.

Endelig, så vi undrer os over, at Dansk Boligforsikring mener, at vi skal være tilfredse med 10 år som er resultatet af deres generelt meget optimistiske kalkuler, når man i byggeriet regner med længere holdbarhedstider. Fx. så anviser Bygningsreglementet (BR 10) per 1-1-2014 i §4,1 stk. 1 og forklaret i SBI-anvisning 230 stk. 1, om holdbarhed at 'Bygninger, der ikke fra starten er tænkt midlertidige, vil kunne forventes at have en levetid på mindst 50 år, og en levetid på 70 til 100 år kan anses for normal'. Den omfattende renovering af huset, som vi allerede har foretaget på alle de områder, som var markeret i tilstandsrapporten før købet, sigter således på en forventet holdbarhed på 20-40 år, af fx. vinduer, døre, tag, isolering og badeværelse."

Heroverfor har selskabet i brev af 19/2 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager henviser til SBI-anvisning 230 stk.1, hvoraf det fremgår, at huse, der ikke er tænkt som midlertidige, må forventes at have en holdbarhed på mindst 50 år. I den forbindelse forekommer det relevant at bemærke, at klagers ejendom er opført i 1961.

Holdbarheden af en bygning er naturligvis også afhængig af bygningens formål og kvalitet, og generelt må det accepteres, at fritidshuse typisk ikke er opført i samme kvalitet som helårshuse.

Endelig må det også accepteres, at visse bygningsdele bliver mere udsat for nedslidning end andre. Dette gælder fx for gulve. Det, at man anfører, at en levetid for bygningen på 70 år til 100 år, kan anses for normalt, udelukker ikke, at enkelte bygningsdele kan have en kortere levetid. Dette fremgår også udtrykkeligt af det afsnit i SBI 230, som klager henviser til.

Vedrørende klagers planer om at ændre gulvbelægningen til fliser bemærkes, at gulvet ved overtagelsen var belagt med kork. Klagers ønske om at ændre gulvbelægningen, vedrører som udgangspunkt ikke ejerskifteforsikringen. Der henvises til Ankenævnets faste praksis, som fx er udtrykt i kendelser nr. 73.006, 74.002 og 74.309."

Dertil har klageren i brev af 23/2 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Selskabet henviser til SB 230, stk. 1, og henviser til, at der i SBI anføres en forventelig levetid på 50 år, men glemmer resten af teksten i SBI, nemlig: 'og en *levetid på 70 til 100 år kan anses for normal.* Levetiden for bygningsdele afhænger af bygningsdelens funktion, materiale, vedligehold m.m. Levetiden for konstruktionsdele vil almindeligvis skulle svare til bygningens levetid som helhed.' Vore kursivering. Da der er tale om et murstenshus, er der ej heller tale om noget der umiddelbart fremtræder for disse købere som værende i en dårligere kvalitet, end helårshuse.

Dernæst, så har vi udtrykkeligt på intet tidspunkt klaget over levetiden eller tilstanden af korkgulvet, som netop i tilstandsrapporten var anført som 'slidt' hvorfor det forekommer naturligt at pålægge noget andet. Vi har blot anført at kvalificerede håndværkere har påpeget at vi ikke kan pålægge fliser, hvilket også illustrerer det underliggende tilstanden af de underliggende letbeton-elementer."

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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

…

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 har gennemset sagens bilag - herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår alene oplysning om, at gulvenes korkbelægning har skader flere steder, og at den generelt er slidt. Der fremgår således ikke oplysninger om, at betonkonstruktionen har revner, at der mangler ventilationsriste i sokkel, at betonkonstruktionens armering er kraftig tæret, og at der er nedbøjning af et af elementerne i stuen. Klagerens ingeniør har oplyst, at der vil opstå et brud på konstruktionen inden for en årrække. Selskabets taksator har oplyst, at dele af armeringsjernet på nuværende tidspunkt er korroderet til halv tykkelse, og at det er hans vurdering, at dækkets restlevetid er ”10 år +”.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at betonkonstruktionens reelle tilstand ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og da nævnet endvidere finder, at det er bevist, at betonkonstruktionen tilstand nødvendiggør, at der på nuværende tidspunkt, eller i alt fald inden for en kortere årrække, skal sættes ind med forebyggende foranstaltninger for at sikre bygningens fortsatte brugbarhed, finder nævnet, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens

forstand. Da gulvkonstruktionen efter det oplyste er fra 1961, finder nævnet på det foreliggende grundlag skønsmæssigt, at selskabet er berettiget til at gøre 50 % aldersafskrivning gældende, hvis udbedringen består i en ny gulvkonstruktion.

Nævnet har efter det oplyste ikke grundlag for at tage stilling til omfanget af udbedringsarbejdet og dermed erstatningsopgørelsen i sin helhed.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold ved betonkonstruktionen er dækningsberettigende, og er berettiget til at gøre 50 % aldersafskrivning gældende i udbedringsomkostningerne, hvis udbedringen består i en ny gulvkonstruktion.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund