Ankenævnet for Forsikring

Den 19. august 2015 blev i sag nr. 87745:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Marskvej 27
4700 Næstved

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udbedring af en anmeldt fejlkonstruktion i gulvkonstruktionen i et rum på førstesalen i den forsikrede bygning. Det er klagerens opfattelse, at rummet skal kunne indrettes til badeværelse, og at selskabet skal dække forstærkning af gulvkonstruktionen, så "gulvkonstruktionen opfylder kravene til et almindeligt gulv."

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1920. Klageren overtog bygningen den 1/12 2014, og forsikringen trådte i kraft på baggrund af en tilstandsrapport af 9/4 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)			
6.3 Fuger	K3	I badeværelset i stueetagen er der angelfuld fugning i hjørner og omkring rist. Note: Forhøjet fugt i vægge kunne konstateres.
	K1	I de nederste rækker fliser i brusenichen 1.sal er fugerne partielt svagt sprækket; synes ikke alvorligt, og der ses ikke følgeskader. Note: Etablering af flexfuger/fugerep. ved fagmand anbefales.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **9 år**			
	I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Hele perioden**			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Mindre tilbygning på gavl, nyt køkken, nyt bad i kælder.**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☒	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☒	☐

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.:

> "1. salen byder på 3 store værelser samt et disponibelt rum, hvor der er trukket rør - så der er gjort klar til eventuelt badeværelse."

Af tilbud af 9/1 2015 fra klagerens tømrermester fremgår:

> "**Badeværelse 1. sal:** **Tilbud nr. ...**
>
> - Etablering af bærende HEB-bjælke 160 x 160mm i gulvkonstruktion for bæring af badeværelsesgulv. Bjælke indmures i ydervæg samt væg mod trappe.
>
> - Hultagning i væg mod soveværelse, samt forstærkning af konstruktion for bæring af gulv under indbygget klædeskab.
>
> - Hultagning i eksisterende gulvkonstruktion samt reetablering af samme, inkl. isolering. Forberedt til nyt badeværelsesgulv.
>
> **Pris, excl, moms** **kr. 26.864,00**
>
> **Forudsætninger:**
> - Evt. ingeniørberegning af HEB-profil m.m. ikke indregnet.
> - Nyt badeværelsesgulv er ikke indregnet."

Selskabets besigtigelseskonsulent foretog en besigtigelse af bygningen den 23/1 2015, og har herom i brev til selskabet bl.a. anført:

"**1. Anmeldte/påpegede forhold**

Forsikringstager overtager ejendommen den 01.01-2015

Den 11.01-2015 anmelder forsikringstager følgende forhold pr. mail.

> 1. Det er anført at en tømrer ved tømrerarbejde konstaterer, at der mangler bæring i etageadskillelsen, hvorefter forholdet anmeldes pr. mail.
> Rum der i anmeldelsen er beskadiget: Badeværelse beliggende på 1. sal.

2. Besigtigelse

Besigtiget:	d. 23.01-2015
Til stede:	Forsikringstager ...
	En vvs'er der foretog vvs-arbejde i det pågældende rum - navn ukendt.

Der er ved besigtigelse konstateret følgende:

Ad 1
Ejendommen er et murermesterhus/bedre byggeskik, som er ophørt i 1920. I 1962 er der tilbygget en garage. I 1968 er der tilbygget en havestue/ udestue. Dette er nævnt i tilstandsrapporten. Ejendommen fremtræder pæn og vedligeholdt og FT er i gang med at foretage visse forbedringer.

Ved besigtigelse af badeværelset beliggende på 1. sal, ses det at der pågår en del håndværksmæssige arbejder, idet det påtænkes at renovere badeværelset. FT oplyser at en tømrer under renoveringen, har oplyst at der mangler en bærende bjælke under gulvet.

Ved besigtigelsen ses det, at der er lavet en form for forskalling ovenpå eksisterende bjælkelag samt at der monteret på originalt bjælkelag. Der er desuden udført veksler dels på den udvendige facade og på et bærende skillerum vendende ud imod trappen som forbinder stueetagen og 1. salen.

De monterede vekselbjælker og bærebjælker af spær-træ, vurderes til, at have nok bæreevne til at man kan etablere en gulvkonstruktion som eksisterende (ikke tung konstruktion).
Det vurderes ikke at der er svækkelse i bjælkelaget idet der, som fotodokumentationen understøtter, er foretaget en fornuftig etablering af nyt bjælkelag.

FT oplyser at de påtænker at få udført gulvkonstruktionen som en tung konstruktion, det vil sige at der skal indstøbes beton i bjælkelaget, hvorpå at det er meddelt at der skal indhentes beregning fra en rådgivende ingeniør, der kan foretage nogle beregninger på hvordan bjælkelaget skal dimensioneres idet træbjælkelaget formentlig ikke kan holde til en tung konstruktion.

Det er derfor aftalt med FT at der formidles en kontakt til en ingeniør, således at der kan ske en anvisnings- og forskriftsmæssig rigtighed når betongulvet skal udføres. Det er tiltænkt at betongulvet skal monteres med vandbåren gulvvarme.

Der er i tilstandsrapporten ikke nævnt forhold som kan relateres til det anmeldte forhold, hvorpå at det efter besigtigelsen og efter aftale med FT samt på de oplyste forhold, som kunne besigtiges, at der ikke er tale om en skade på bjælkelaget. At FT vælger at lave en

betonkonstruktion med vandbåren gulvvarme, skal FT selv afholde alle udgifter hertil, herunder de ingeniørmæssige beregninger som skal udfærdiges i samme forbindelse.

Dermed er det anmeldte forhold ikke erstatningsberettiget hvorpå den anmeldte skade skal afvises."

I mail af 5/2 2015 til selskabet fra klageren hedder det bl.a.:

"Som udgangspunkt skal vi understrege, at vi ikke ønskede at renovere badeværelset. Gulvet er udelukkende taget op på grund af udbedring af fejl og mangler på rørføring, hvilket Husejernes Forsikring også har anerkendt og godkendt i henhold til skrivelse af 22.12.2014. Det nævnes, at 'der er lavet en form for forskalling ovenpå eksisterende bjælkelag samt at der monteret på originalt bjælkelag'. Dette er ikke korrekt. Der forefindes ikke originalt bjælkelag, bortset fra en enkelt jerndrager. Ud fra anvisning 'Byg og bolig 200' overholder det bærende underlag ikke krav til veksler/understøtninger.

Bjælkekonstruktionen består af hhv. spærtræ (dim. 45 x 120 mm) og stolpe trykimpr. (dim. 95 x 95 mm) m. indbyrdes afstand på mellem 640 til 710 mm. Spærtræ i den ende, hvor vi ønsker bærende bjælke ilagt, har et frit spænd på 3000 mm. Ovenpå spærtræ/stolpe ligger lægter (dim. 38 x 57 mm) på højkant, pr. 600 mm, hvorpå der igen ligger forskallingsbrædder (dim. 21 x 95 mm), på fladen. Vandret liggende lægter er bærende for let væg mellem bad og soveværelse.

Vi vil godt kunne acceptere et let gulv med pvc-belægning, men dette vurderes bjælkerne ikke til at kunne bære. Spærtræ (dim. 45 x 120 mm) kan ikke bære over 3000 mm. Iht. TRÆ58, bjælkelag i småhuse, kræves der min. spætræ (dim. 45 x 145 mm) med indbyrdes afstand på 300 mm.

Efter besøget fra taksator ..., har vi haft en bygningsingeniør ude for at besigtige bjælkelaget. Denne bygningsingeniør bekræfter ovenstående fejl og mangler for et almindeligt gulv.

Konklusionen fra bygningsingeniøren er, at anvisning 'Byg og bolig 200' ikke overholdes, da det bærende underlag ikke overholder krav til veksler/understøtninger."

Selskabet afviste herefter på ny at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

I klageskemaet af 22/2 2015 til nævnet har klageren bl.a. anført:

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

Ved overtagelse af huset, var der på 1. sal et værelse klargjort til badeværelse med rørføring. Da vi ønsker at etablere badeværelset, bliver vi informeret om at rørføringen er ulovlig. Vi retter henvendelse til Husejernes Forsikring. De anerkender og godkender fejl og manglen.
I forbindelse med udbedring på fejl og mangler af rørføring på badeværelset, har vores tømrer skulle tage gulvet op. Der konstaterer tømmeren, at bjælkekonstruktionen ikke er opfyldt og at gulvet ikke vil være i stand til at bære en let pvc-belægning.

Vi retter straks henvendelse hos Husejernes Forsikring. De anerkender ikke problemet konstateret af tømmeren, da de ikke mener at badeværelset er nævnt i tilstandsrapporten. Badeværelset er dog nævnt i el-rapporten, som de har fået i forbindelse med deres afgivelse af tilbud på ejerskifteforsikringen til Sælger af huset - hvad Husejernes forsikring ellers har fået i forbindelse af tilbuddet, har vi ikke kendskab til, da vi overtager tilbuddet afgivet til Sælger. Derudover, har Husejernes Forsikring tidligere anerkendt eksistensen af badeværelset i forbindelse med ovennævnte fejl og mangler ved rørføring.

Vi taler frem og tilbage med Husejerens Forsikring og endelig går med til at sende deres taksator for en besigtelse af problemet. Taksatorens konklusion var, at gulvkonstruktionen er tilstrækkelig til at bære et almindeligt badeværelse, konklusion vedhæftet.

Da vi gerne vil sikre os, at vurderingen er rigtig, får vi en bygningsingeniør ud for at besigtige gulvkonstruktionen. Denne bygningsingeniør vurderede, at ud fra anvisning 'Byg og bolig 200' overholder det bærende underlag ikke krav til veksler/understøtninger.

Bjælkekonstruktionen består af hhv. spærtræ (dim. 45 x 120 mm) og stolpe trykimpr. (dim. 95 x 95 mm) m. indbyrdes afstand på mellem 640 til 710 mm. Spærtræ i den ende, hvor vi ønsker bærende bjælke ilagt, har et frit spænd på 3000 mm. Ovenpå spærtræ/stolpe ligger lægter (dim. 38 x 57 mm) på højkant, pr. 600 mm, hvorpå der igen ligger forskallingsbrædder (dim. 21 x 95 mm), på fladen. Vandret liggende lægter er bærende for let væg mellem bad og soveværelse, billeder medsendt.

Dette har Husejernes Forsikring ikke anerkendt og mener ikke at forsikringen er dækket jf. punkt 3.1 i deres skrivelse af 6. februar 2015. Vi mener, at gulvets grundlæggende brugbarhed ikke er stede grundet argumenterne fra vores tømrer og bygningsingeniøren og dermed hører manglen ind under punkt 3.1 i skrivelsen. Det skal understreges, at vi på intet tidspunkt har ønsket at forbedre eksisterende etableringer eller ændringer til konstruktionen, som Husejernes Forsikring henviser til. Der har udelukkende været tale om udbedringer af fejl og mangler på eksisterende etableringer.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Dækning for udbedring af mangler således gulvkonstruktionen opfylder kravene til et almindeligt gulv.

Tilbuddet som vi har indhentet lyder på kr. 26.864 excl. moms afgivet af [tømrer & snedker firma]."

Dertil har selskabet i brev af 16/3 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager anmelder den 11. januar 2015 to forhold, herunder ulovlige vvs-installationer samt manglende bærende bjælker i gulvkonstruktionen. Jeg vedhæfter klagers e-mail af 11. januar 2015, hvoraf skadesanmeldelsen fremgår.

Husejernes Forsikring giver dækningstilsagn fsva. de anmeldte ulovlige vvs-installationer, hvorfor der i det følgende ikke kommenteres yderligere på dette forhold.

Husejernes Forsikring besigtiger den 23. januar 2015 det anmeldte forhold, hvorefter taksator anfører:

> 'Ved besigtigelse af badeværelset beliggende på 1. sal, ses det at der pågår en del håndværksmæssige arbejder, idet det påtænkes at renovere badeværelset.

> FT oplyser, at en tømrer under renoveringen har oplyst, at der mangler en bærende bjælke under gulvet. Ved besigtigelsen ses det, at der er lavet en form for forskalling ovenpå eksisterende bjælkelag samt at der monteret på originalt bjælkelag. Der er desuden udført veksler dels på den udvendige facade og på et bærende skillerum vendende ud imod trappen som forbinder stueetagen og 1. salen.
>
> De monterede vekselbjælker og bærebjælker af spær-træ vurderes til, at have nok bæreevne til at man kan etablere en gulvkonstruktion som eksisterende (ikke tung konstruktion). Det vurderes ikke, at der er svækkelse i bjælkelaget idet der, som fotodokumentationen understøtter, er foretaget en fornuftig etablering af nyt bjælkelag.'

På baggrund af ovenstående afviser Husejernes Forsikrings forholdet med den begrundelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes pkt. 3.1., idet gulvkonstruktion har tilstrækkelig bæreevne til at genetablere det tidligere gulv (ikke tung konstruktion), som klager har afmonteret.

Klagers individuelle ønske om at montere en ny og tungere gulvkonstruktion medfører ikke, at der grundet manglende bæreevne opstår en skade i ejerskifteforsikringens forstand, som Husejernes Forsikring er forpligtet til at dække.

Der vurderes samtidig ikke at være nærliggende risiko for skade, idet der ikke er tegn på, at det oprindelige gulv ikke skulle kunne fungere efter hensigten i en lang årrække fremover.
Af ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. fremgår, at den tegnede forsikring dækker udbedring af skader på bygningerne. Skadesbegrebet defineres yderligere i ovennævnte pkt., og er som følger:

> 'Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, Ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'
>
> (min understregning)

Det er Husejernes Forsikrings opfattelse, at konstruktionen er både sædvanlig og lovlig. Der er ikke konstateret aktuelle skader, ligesom der ikke er risiko for skader som følge af konstruktionens opbygning.

Klager henviser i sin klage til anvisning 'Byg og bolig 200'. Vejledningen er udgivet i 2001, og er således som udgangspunkt ikke relevant ift. nærværende ejendom, som jf. ovenfor er opført i 1920.

Derudover bemærker jeg, at SBi-anvisningernes primære formål er at vejlede, hvilket typisk gøres i form af detaljerede eksempler på konstruktionsopbygninger, brugen af materialer, etc. Det er derfor heller ikke et krav, at SBi-anvisninger er fulgt, da disse er anvisninger til, hvordan byggeriet kan og ikke skal udformes, med mindre andet fremgår af den gældende byggelovgivning.

Af pkt. 16 i forsikringsbetingelserne fremgår endvidere:

> 'Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, 581-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. Er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdel-

se af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.'

Det kan således ikke alene med henvisning til manglende overholdelse af SBi-anvisning 200 lægges til grund, at det anmeldte forhold er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Husejernes Forsikring fastholder afvisning af klagers anmeldte forhold."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 7/4 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Rummet var klargjort til badeværelse inden jeg købte huset. Rummet indeholdte enkelte installationer til afløb og forberedte installationer til lys. Dog krævede det færdiggørelse for at kunne benyttes som badeværelse. Det var også vores intention at færdiggøre rummet til badeværelse, hvorfor jeg også har indhentet mange informationer vedrørende dette rum fra Sælger og Ejendomsmægler.

Det skal understreges, at tømreren ikke har 'renoveret' noget inden taksator var ude og besigtige forholdene. Dette gjorde jeg også klart for Selskabet, hvorfor jeg også bad dem om at sende taksator ud hurtigst muligt, da vores barn havde meldt sin ankomst. Selskabet skriver *'Ved besigtigelsen ses det, at der er lavet en form for forskalling ovenpå eksisterende bjælkelag samt at der er monteret på originalt bjælkelag. Der er desuden udført veksler dels på den udvendige facade og på et bærende skillerum vendende ud imod trappen... '*. Disse forhold er noget, som allerede var etableret inden jeg overtog huset.

Ovennævnte forhold har intet at gøre med, at vi ønsker at færdiggøre badeværelset efter individuelt ønske. Fundamentet for almindelig badeværelsegulv er simpelthen ikke til stede, jf. medsendte rapport fra rådgivende ingeniør ....

Selskabet skriver gentagende gange, at jeg ønsker at udbedre badeværelset. Dette kan imidlertid ikke lade sig gøre, da rummet kun var klargjort til badeværelse, hvorfor der ikke kan være tale om en udbedring, der er tale om fortsættelse af det igangværende arbejde, jeg overtog ved køb af huset. Selskabet henviser til pkt. 3.1 i ejerskiftebetingelserne, hvor 'Manglende bygningsdele kan også være en skade'. Med denne formulering forstår jeg, at der positivt kan inkludere en skade, men betyder ikke, at det negativt ikke medregner andet end Selskabets definition af 'skade'.

Selskabet understreger sit brev, at *'i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'*, samt at 'Byg og bolig 200' umiddelbart ikke kan bruges, da ejendommen er opført i 1920. Rummet som er klargjort til badeværelse, er først og fremmest ikke opført til den oprindelige ejendom i 1920. Rummet er først blevet klargjort med en kvist i 2013/2014.

Jeg vil ikke kommentere yderligere på de faglige udtalelser fra Selskabets side, da medsendte rapport af 31. marts 2015 fra rådgivende ingeniør ... taler sit tydelige sprog. Rapporten beskriver gulvet og forholdene i detaljer og konkluderer hvorfor konstruktionen ikke opfylder kravene."

Af den ovenfor omtalte rapport af 31/3 2015 fra klagerens ingeniør fremgår:

8. 87745

"**Problemstilling**

Sagen omhandler underlaget til undergulv i et badeværelse. Det vurderes om konstruktionen opfylder gældende regler for bæreevne og nedbøjning for undergulve til badeværelser.

Beskrivelse af badeværelsesgulve

1. Gulve i bad. Dvs, at der udføres en betonplade som underlag for den endelige gulvbelægning hvilken typisk vil være fliser eller lignende materiale
2. Let konstruktion der udføres i plademateriale på træbjælkelag. Gulvbelægningen kan her typisk være.

a) Fliser
b) Metervare som fx vinyl.

Der findes dog andre muligheder, men de menes ikke relevante her.

Det fremkommer ikke klart enighed om hvilken gulvkonstruktion der har været planlagt i pågældende tilfælde.

Beskrivelse af forholdene

Ved besigtigelsen var de bærende dele frilagt. Det kunne konstateres, at opbygningen var udført med mange krydsende materialer udført uden hensyntagen til om kræfterne kunne overføres direkte eller skulle overføres indirekte.

Det ses at den oprindelige gulvbelægning bestående af alm fyrretræsgulvplanker er blevet fjernet i rummet. Det ses at de er skåret over ved kanten til en skillevæg, som derefter ikke hviler på et fast underlag. Der er af samme årsag ikke udført bæringer til gulvet i naboværelset.

Forsikringskriterier

Forsikringsforholdene skal jeg i princippet ikke vurdere, men et punkt har betydning i sagen, idet det ifølge brev af 16. marts fra Husejernes forsikring fremgår, at som skade defineres bl.a.

Manglende bygningsdele kan være en skade osv.

Videre står der

Andre fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed osv.

Vurdering af muligheder

Ad 1 Tungt gulv. Muligheden for udførelse af tungt gulv må udelukkes på det foreliggende grundlag da gulvets areal er langt over 6. m2, Der skal i givet fald skal foreligge en gennemregning af underlagets bærevne, og en sådan foreligger ikke og vil formentlig heller ikke kunne udføres med den eksisterende konstruktion. Bl.a. vil en betonkonstruktion med al sandsynlighed skulle være selvbærende og hvile direkte på murværket og ikke på bjælkelaget. Ved valg af ikke selvbærende betonkonstruktioner vil kravet til nedbøjningen for at undgå revneskader i belægninger ikke kunne opfyldes.

Ad2a Let gulv med fliser. Her er reglerne helt klare idet der yderligere kun må være 30 cm imellem underlag for godkendte krydsfinersplader. Som underlag her forstås bærende deles som fx regler.

Ad 2b Let gulv med banevare. Her skal gulvet leve op til alm standard, som de Øvrige gulve men dog efter nugældende regler. Det betyder bl.a. at afstanden mellem bærende underlag typisk kun må være 60 cm. Dette med mindre der kompenseres med tykkere krydsfane fx 25 mm ved afstande på 1 m. Dette vil normalt kræve en dobbelt konstruktion.

Konstruktionens bæreevne.
Som konstruktionens bæreevne forstås såvel den egentlige bæreevne som kravet til maksimal nedbøjning.

Jeg finder det unødvendigt (overflødigt) at gennemregne hele gulvet, men fx er der udført en understøtning af regler C18 med spændevidde på op til 300 cm. Med lidt god vilje kan bjælkeafstanden bestemmes til 40 cm. Her vil den maksimale spændevidde være maks. 2,20 m. Den nødvendige bæreevne for gulvet med nedbøjning på mindre end 1/600 er klart ikke til stede.

Den overordnede bæreevne gælder som minimum, uanset hvilket gulv der udføres, og er tydeligt ikke til stede.

I Øvrigt:
Generelt kan man sige følgende

- Der er tale om generelt dårligt håndværk
- Der en anvendt uhensigtsmæssige materialer og konstruktioner.
- Der er udført fastgørelser i vægge der ikke er kontrollerbart og som umiddelbart ikke er egnede i konstruktionen. Fx anvendelse af karmskruer til fastgørelse af bjælker langs vægge. Antallet er meget sporadisk, men ikke efterkontrolleret.
- Generelt set må SBI - anvisninger være gældende, idet der i Bygningsreglementet generelt henvises til DS og SBI anvisninger er typisk baseret på DS. Dette som min. såfremt der ikke foreligger ingeniørbeviser på anden løsning. I en evt. Syn og skønssag vil anvisningerne altid ligge til grund når der ikke foreligger andet. I det konkrete tilfælde vil det under alle omstændigheder blive bygherrens fremtidige ansvar, idet han er bekendt med forholdene og dermed oplysningspligtig ved evt. salg prisforringelse til følge. Dette jævnfør oplysningen om at *'Andre fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed osv .'* opfattes som en skade

Konklusion
Konklusionen må være at hele den opbyggede konstruktion må fjernes totalt, og at arbejdet udføres på ny og med de rigtige dimensioner og den rigtige opbygning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.

- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
...
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- Ulovlige bygningsindretninger
  i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc.er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapporten, at fugerne partielt er svagt sprækket i de nederste rækker af fliser i brusenichen på førstesal i et "Vådrum". Af salgsopstillingen fremgår, at der er et disponibelt rum på førstesalen, hvor der er trukket rør "- så der er gjort klar til eventuelt badeværelse."

I brevet af 7/4 2015 til nævnet har klageren oplyst, at rummet var klargjort til badeværelse, inden hun købte huset, at rummet indeholdt enkelte installationer til afløb, og at rummet først blev klargjort med en kvist i 2013/2014. I mailen af 5/2 2015 til selskabet har klageren oplyst, at: "Gulvet er udelukkende taget op på grund af udbedring af fejl og mangler på rørføring…"

På det foreliggende til dels dårligt oplyste grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at rummets indretning indebærer, at forholdet vedrørende gulvkonstruktionen

skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1920, hvor bygningen er opført. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at gulvkonstruktionen skal bedømmes ud fra andre krav, end hvad der stilles til disponible rum.

På baggrund af det ovenfor anførte samt efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen, der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger fra 1920 i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning.

For så vidt angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet på det foreliggende grundlag, at klageren ikke har bevist, at de ændringer af gulvkonstruktionen, der angiveligt er foretaget af den tidligere ejer, er i strid med bygningslovgivningen på udførelsestidspunktet. Nævnet har i øvrigt bemærket, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne, hvilket tillige er et krav i henhold til forsikringsbetingelserne. Nævnet finder herefter, at der efter det foreliggende ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels