Den 2. december 2015 blev i sag nr. 88247:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på etageadskillelsen og væggene på 1. sal.

Klagerne anmeldte den 8/5 2014, at hele 1. salen på deres ejendom var byggesjusk, og at gulvet ikke var stærkt nok til at bære noget som helst.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet vedrørende etageadskillelsen er omtalt med en K1 anmærkning i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1877. Ejerskifteforsikringen er tegnet den 9/4 2014 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/3 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1877	1	101	0	41	142	0

…

B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	Gulve på 1. sal er eftergivende og knirker. Gulve er ujævne og ude af vater (som stuelofter). Dette gælder ikke tilbygning.

Af skadesanmeldelsen af 8/5 2014 fremgår bl.a.:

Hvornår blev skaden opdaget(dato)	08-05-2014
Hvordan blev skaden opdaget	Da håndværkeren skulle til at ligge gulv på 1. sal.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt)	Hele 1. sal er det rene byggesjusk hele gulvet er ikke stærkt nok til at bære noget som helst. Da vil lige er flyttet ind og ikke har nogen værelser nedenunder, vil vi sætte stor pris på hurtig sagsbehandling. Ca. pris fra håndværkeren 100.000,-

I selskabets besigtigelsesrapport af 27/5 2014 hedder det bl.a.:

"**Anmeldte forhold:**

Anmeldte forhold
At hele første salen er det rene byggesjusk, og ikke kan bære noget som helst.

Besigtigelsen:

Beskrivelse:

Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- Forholdet er på første salen over bygningen.
- På et tidspunkt er der lavet nyt gulv, måske er 1. salen indrettet til beboelse i nyere tid?
- Gulvet er lavet henover eksisterende loft, de bjælker man har brugt er alm regler 45 x 95 mm. Reglerne er understøttet stedvis via opsatte lodrette stolper. se billeder 1 til 7
- Samme udførelse på hele første salens gulv i 3 rum. Der er ingen nedbøjninger eller skader (se fotos), men gulvet er ikke i vater, og det giver sig ved betrædning (knirker). Se tilstandsrapporten (anmærket).
- Forholdet blev opdaget da deres tømrermester skulle ligge nyt gulv ovenpå eksisterende spånpladegulv (det er nok svært at lægge nyt gulv ovenpå dette underlag).

Konklusion:

Årsagen til det konstaterede forhold:

- Der er ingen tvivl om, at dette er gør-det-selv arbejde. Gulvet er lavet ovenpå det gamle loft (stort bjælkespænd) og det er ikke ret godt understøttet. Derfor vil det give sig og knirke ved betrædning. Spånpladerne er ikke limet og ligger ikke i forbandt. Se billeder 8 til 19.
- Der er ingen skader opstået og jeg vurderer ikke, der er risiko for skader (ingen bære-svigt)
- Da loftetagen er blevet brugt siden 1982, så kan det være svært at se at loftet ikke skulle kunne bruges."

Af brev dateret 30/5 2014 fra klagernes entreprenør til klagerne fremgår bl.a.:

"**Tilbud på ombygning af første sal.**

Jeg kan oplyse at grunden til ombygningen er udelukkende byggesjusk,

Bjælkelag var ikke bæredygtigt.

Gips var ikke fastgjort med godkendt fastgørelse.

Konsekvens: Gulvet knirkede ubeskriveligt meget, og gipsplader sad ikke rigtig fast, hvorved der var mulighed for nedstyrtning. Endvidere var der forsøgt at etablerer en dampspærre ved hjælp af gammel plasticemballage fra rockwoold og tynd malerafdækningsplastic."

Af et andet brev også dateret 30/5 2014 fra klagernes entreprenør til klagerne fremgår bl.a.:

"**Tilbud på ombygning af første sal.**

Jeg kan hermed tilbyde at omforandre 1. sal så det er udført efter gældende foreskrifter.

Arbejdet omfatter:

- Nedbrydning af alle gips vægge
- Nedbrydning af gulv og strøer.
- Nedtagning af alt gips på skråvæg og loft.
- Etablering af godkendt dim. etage bjælkelag.
- 22 mm spånplader lagt efter leverandørens forskrifter.
- Alle skillevægge reetableres.
- Der monteres nyt gips på skråvægge og loft.
- Bortskaffelse af alt affald.
- Malerarbejde

Hele opgaven kan tilbydes til en fast pris på kr. 200.000,- inkl. moms."

Af brev dateret 17/11 2014 fra klagernes entreprenør til klagerne fremgår bl.a.:

"Efter endt ombygning af tagetage på '[adresse]' Kan det konstateres at der er faktuelle ting ifht. Byggetilladelsen ano. 2007 der ikke stemmer. Isoleringsmængden i spærkonstruktionen var for lille. Der var ikke opbygget et tilstrækkeligt bæredygtigt bjælkelag. Der var udlagt 200 x 200 mm. bjælker på tværs af bygningen pr. ca. 1800 mm. for at sammenholde spærkonstruktionen. Mellem disse var der monteret løsholte i 45 x 95 mm. rigler pr. 600 mm. Alt dette er udført iht. Byggetilladelsen der var givet til tagudskiftningen tilbage i 1982, hvor der i tilladelsen var understreget at overetagen ikke måtte benyttes til beboelse.

Vi har efter gældende regler og dim. Tabeller oplagt 45 x 245 mm. pr. 300 mm. for at opnå tilstrækkelig bæreevne.

Ift. Isolering kan jeg ikke finde noget der forbyder luft i etageadskillelse i småhusbyggeri. Kontakt et rådgivende inginør firma og spørg.

Der var kun udlagt 95 mm. isolering. Vi har udfyldt hulrummet (fra 300 til 500 mm.) for at opnå bedst mulig støjdæmpning og hæmning af brandspredelse under gulve på 1. sal.

Der var heller ikke nogen form for dampspærre i tagkonstruktionen og isoleringen var ikke fastholt med 2 mm. uglødet tråd, som bygningsreglementet kræver.

Alt tyder på at hele tagetagen er etableret og taget i brug i 1982 da tagudskiftningen er foretaget.

Byggeperioden i 2007 fra tilladelse til færdigmelding. Usandsynlig kort.

Alt opbygning var efter tilladelsen fra 1982. Der var ikke lavet ændring i isoleringstykkelsen som forlangt.

Jeg håber dette kan bruges og står gerne til rådighed for yderligere oplysninger."

Klagernes advokat har i brev af 3/7 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Mine kunder har hos Dansk Boligforsikring tegnet en ejerskifteforsikring. Den 8. maj 2014 konstaterede mine kunder, at en etageadskillelse til deres ejendom, beliggende … ikke var bæredygtig. Denne fejl blev anmeldt overfor Dansk Boligforsikring, der afviste fejlen som en dækningsberettiget skade i henhold til skrivelse af 23. juni 2014, jfr. Bilag 1.

Dansk Boligforsikring henviste til de for ejerskifteforsikringen gældende almindelige forsikringsbetingelser, jfr. Bilag 2.

Ved skrivelse af 6. august 2014 fastholdte jeg, at der var tale om en dækningsberettiget skade. Der henvises til Bilag 3. I øvrigt anførte jeg, at gips på væggene ikke var fastgjort med en godkendt fastgørelse og, at man havde forsøgt at etablere en dampspærre ved hjælp af gammelt plastikemballage fra Rockwool og med tynd malerafdækningsplastic. Disse fejl blev anmeldt som supplerende skader.

Samtlige skader blev afvist ved skrivelse af 13. august 2014, jfr. Bilag 4, hvorfor jeg på vegne af mine kunder klagede over afgørelsen til Dansk Boligforsikrings klageafdeling, jfr. Bilag 5. Klagen medførte imidlertid ikke et resultat, jfr. Bilag 6.

Det gøres gældende, at fejlene i bjælkelaget i etageadskillelsen er kommet til udtryk i form af en fysisk skade derved, at gulvet nedbøjede kraftigt. Gulvet svævede ligefrem ca. 40 cm. 'i luften'. Fejlen vedrørende gipspladerne er klart en svækkelse, der nedsatte væggenes værdi eller brugsværdi i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der er tale om skader i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Den manglende dampspærre indebærer i sig selv en nærliggende risiko for skader. De anmeldte skader skal derfor dækkes via ejerskifteforsikringen hos Dansk Boligforsikring."

Selskabet har i brev af 20/7 2015 til nævnet til dette bl.a. bemærket:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal jeg oplyse, at ejendommen blev overtaget d. 29. april 2014.

Klager har fremlagt forsikringspolicen, der er tegnet med basisdækning alene - dvs. uden dækning for evt. ulovlige bygningsindretninger.
…
D. 8. maj anmeldte vores kunder, at gulvet på 1. sal ikke var stærkt nok til at bære 'noget som helst', og at gulvet på hele 1. salen var byggesjusk. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C. Som det fremgår af anmeldelsen, blev forholdet opdaget af en håndværker, som skulle til at lægge nyt gulv på 1. salen.

En besigtigelseskonsulent foretog besigtigelse d. 27. maj 2014 - kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag D.

Vi har afvist forholdet - kopi af vores 3 breve er fremlagt af klager.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagen går på, at bjælkelaget i etageadskillelsen er 'fysisk skadet', da det er kraftigt nedbøjet. I klagen er det anført, at gulvet 'ligefrem svævede ca. 40 cm i luften'.

Til støtte for klagen er fremlagt en udtalelse fra JFK-Byg (bilag 7), der har lagt det nye gulv på 1. salen og i den forbindelse har afstivet gulvet med oplægning af nye kraftigere gulvstrøer med kortere indbyrdes afstand.

Hele bilag 7 synes at omhandle (manglende) overholdelse af en byggetilladelse fra 2007. Vi har ikke i forbindelse med skadebehandlingen indhentet byggemappen. Det skyldes, at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning, hvorfor evt. manglende overholdelse af en byggetilladelse og bygningsreglement ikke er dækket, medmindre der er skat skade som følge heraf.

Byggemappen på ejendommen er dog offentlig tilgængelig på www.weblager.dk, og jeg har kort slået den op. Der er ikke i tilladelsen til inddragelse af 1. salen til beboelse stillet krav til afstivning af etageadskillelsen, alene til isolering og til redningsåbninger i tagetagen.

Det forekommer noget usikkert hvorpå klagen støttes.

Selvom det er klager - som er repræsenteret ved advokat - der skal godtgøre sit krav, skal jeg understrege, at det er irrelevant vurdering af sagen, om byggetilladelsen er overholdt. Det afgørende for dækning under ejerskifteforsikringen er, om skadebegrebet er opfyldt.

Det bemærkes desuden, at sælger i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fortsat hæfter for evt. ulovlige bygningsindretninger, hvorfor et evt. krav herom kan rettes mod sælger (men ikke mod ejerskifteforsikringen).

Der er intet i håndværkerens udtalelse (bilag 7) der godtgør, at der var skader eller risiko for skader som følge af den måde gulvkonstruktionen var udført. Det stemmer helt

overens med vores konsulentens vurdering, der i sin udtalelse afviser, at der skulle være fare for bæresvigt af konstruktioner, ligesom der ikke er fundet skader.

Konsulenten oplyser, at gulvet formentlig er lavet som gør-det-selv arbejde. Strøerne (almindelige regler) var understøttet med stedvise oprette stolper - se fotos. Gulvet var skævt og eftergivende ved betrædning, men der var ingen skader og ingen tegn på skader. Da gulvet har ligget sådan siden udførelsen i 1982 (over 30 år), er der i henhold til gældende ankenævnspraksis ikke nærliggende risiko for skade. Jeg er ikke klar over, hvad klager mener med, at gulvet er 'svævende 40 cm i luften' - men det afvises, at der var skader. Jeg henviser i det hele til vores konsulents rapport og de tilhørende fotos.

Gulvet på 1. salen er anmærket i tilstandsrapporten med en K1 anmærkning, og det fremgår af noten at gulvene er eftergivende og knirker, og at de er ujævne og ude af vater. Denne anmærkning er retvisende og svarer til vores konsulents vurdering - også efter åbning af konstruktionen.

Det er forsikringstager, der skal godtgøre, at der er nærliggende risiko for skade som følge af den måde gulvkonstruktionen er udført, og at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klager ses ikke at være fremkommet med noget, der kan godtgøre, at der skulle være risiko for skader og/eller at forholdet rækker ud over, hvad der må forventes i lyset af anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Det er muligt, at underlaget ikke har været tilstrækkeligt stift til at danne underlag for de trægulve, som man ønskede lagt, og det er det, der har ført til håndværkerens anmeldelse og behov for ændring af gulvkonstruktionen. Et sådant forhold er dog ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jfr. fast ankenævnspraksis omkring bygningsændringer. Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader og fejl ved huset, der *på overtagelsestidspunktet* giver nærliggende risiko for skade.

Med hensyn til gipspladerne og den manglende dampspærre har vi ikke fået dette forhold anmeldt, men forholdet blev nævnt i forbindelse med klage over afgørelsen vedrørende gulvet. Da forholdet udbedret da vi modtog brevet, har vi ikke haft mulighed for at besigtige forholdet. Vi har dog afvist forholdet, da væggene under vores besigtigelse af gulvene fremstod intakte og uden skader.

Det er fortsat uklart hvorpå klagen omkring gipspladerne og dampspærren beror, og der ses ikke at være fremlagt noget, der kan godtgøre, at der er sket skader eller der var nærliggende risiko for skade som følge af gipspladernes udførelse og den opsatte dampspærre. Risikoen for skader skal være aktuel, konkret og nærliggende. Det er ikke tilstrækkeligt, at en manglende (eller dårlig) dampspærre kan give skader, sådan som klagers advokat synes at støtte kravet på i klagen. Bevisbyrden er klagers.

Da klager ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skader som følge af gulvets og væggenes udførelse for mere end 30 år siden, bør klagen afvises."

Klagernes advokat har i brev af 4/9 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af vedlagte bilag 8, at årsagen til klagers ombygning var, at bjælkelaget ikke var bæredygtig og at gipsplader på væggene ikke var fastgjort korrekt. Det medførte risiko for at gulve og vægge ville styrte sammen, hvilket må medføre at skadesbegrebet er opfyldt.

Ligeledes kan det konstateres, at K1-bemærkningen vedrørende gulvene derfor ikke er retvisende for forholdet. Bilag 8 vedrørte de allerede etablerede gulve og vægge, og ikke som det antydes af indklagede, de gulve som klager ønskede lagt.

Der blev i 1982 meddelt tilladelse til en ny tagkonstruktion under betingelse af, at 1. salen ikke blev anvendt til beboelse. I 2007 blev der ansøgt om, at 1. salen blev inddraget til beboelse. Ansøgninger, byggetilladelser mv. er for en god ordens skyld vedlagt som sagens bilag 9 og 10."

Selskabet har i mail af 14/9 2015 til nævnet til dette bl.a. anført:

"Der er som bilag 8 fremlagt en udtalelse fra …-Byg, dateret 30. maj 2014 - samme dato som det tilbud firmaet gav på istandsættelse af 1. salen. Vi har ikke tidligere modtaget denne udtalelse - selvom vi tidligere modtog tilbuddet. Udtalelsen er skrevet i datid (i modsætning til tilbuddet, som er skrevet i nutid), og umiddelbart tvivler jeg på, at dateringen af udtalelsen er korrekt ? Den udtalelse …-byg tidligere er kommet med er dateret 17. november 2014 - altså efter arbejdet var udført - d. 30. maj 2014 var arbejdet næppe påbegyndt, hvorfor det forekommer usandsynligt at håndværkeren på dette tidspunkt skulle kunne udtale sig i datid.

Klager opfordres til at oplyse, om datoen på udtalelsen er en fejl, og om der er tale om en udtalelse indhentet nu, til brug for klagen i Nævnet.

Mht indholdet i udtalelsen er der ikke noget nyt i forhold til gulvet. Det bestrides ikke, at gulvet knirkede - det observerede vores konsulent også (se bilag D).

Mht. væggene udtaler håndværkeren, at de ikke var sat ordentligt fast, og at der var mulighed for nedstyrtning. Som sagt har væggene ikke været anmeldt til os, og vi har derfor ikke haft mulighed for at undersøge og vurdere deres udførelse. Jeg henviser dog til de fremlagte fotos (bilag D), hvor væggene fremgår som glatte hvide flader, uden tegn på revner, brud eller andre skader. Nedstyrtningsfare har vores konsulent heller ikke noteret sig ved ophold i rummene.

Klager har fortsat ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade på baggrund af den måde 1. salens konstruktioner blev udført i 1982, og da konstruktionerne har fungeret uden skader i over 30 år, er der ikke tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand."

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.

…

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

…

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Klagerne overtog i 2014 en ejendom fra 1877. Den 8/5 2014 anmeldte de, at hele førstesalen på deres ejendom var byggesjusk, og at gulvet ikke var stærkt nok til at bære noget som helst. Efter sagens indbringelse for nævnet har klagernes advokat endvidere anført, at gips på 1. salens vægge ikke var fastgjort med godkendt fastgørelse, og at dampspærren var mangelfuldt etableret. Klagerne igangsatte i sommeren 2014 udbedring af gulvet og væggene i henhold til et tilbud fra en entreprenør af 30/5 2014.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Klagerne har ikke dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Gulv og væg

Det fremgår af tilstandsrapporten, at gulve på 1. sal er eftergivende og knirker, og at de er ujævne og ude af vatter. Forholdet har fået karakteren K1. Klagerne og deres entreprenør har begge anført, at der foreligger "byggesjusk". Entreprenøren har vurderet, at bjælkelaget ikke var bæredygtigt, og at gips ikke var fastgjort med godkendt fastgørelse.

Efter besigtigelse den 27/5 2014 vurderede selskabet, at der var tale om "gør-det-selv arbejde", at gulvet er udført oven på det gamle loft, og at det er dårligt understøttet på grund af stort bjælkespænd. Desuden blev det vurderet, at spånpladerne ikke var limet og ikke lå i forbandt.

Nævnet må på baggrund af blandt andet de kommunale oplysninger, udtalelsen fra klagernes entreprenør og de fremlagte fotos lægge til grund, at den omhandlede gulv- og vægkonstruktion i alt fald i det væsentlige er etableret omkring 1982.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at forholdene vedrørende gulv- og vægkonstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde skader eller risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene vedrørende gulvenes stabilitet er anført i tilstandsrapporten, samt at konstruktionen ved klagernes overtagelse havde eksisteret i over 30 år, uden at dette havde medført skader. At den tidligere ejer først i 2007 indgav ansøgning om tilladelse til at anvende tagetagen til beboelse, og at byggeriet på nogle områder næppe opfyldte det dagældende bygningsreglement, kan efter nævnets vurdering ikke føre til et andet resultat, da klagerne alene har tegnet forsikringen med basisdækning. Endvidere bemærker nævnet, at klagerne har stillet sig i en bevismæssigt vanskelig position ved at igangsætte udbedringen af vægkonstruktionerne forud for anmeldelsen af forholdet til forsikringsselskabet.

10. 88247

Dampspærre

Klagernes entreprenør har anført, at der ikke er nogen dampspærre. Selskabet har anført, at forholdet ikke har medført skader på bygningen.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at forholdet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen ved klagernes overtagelse af ejendommen havde eksisteret i over 30 år, og at klagerne ikke har bevist, at forholdet havde medført skader på ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels