Den 17. februar 2016 blev i sag nr. 88267:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forhold vedrørende betongulv, murværk ved vinduer/døre og råd i spærbjælke.

Selskabet har henvist til, at der er taget forbehold i policen vedrørende gulv samt revner/sætninger, at der er anmærkninger i tilstandsrapporten vedrørende gulv og murværk, og at klageren ikke har bevist, at rådskaden ikke i stedet skal dækkes over husforsikringen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1864, men er ombygget ad flere omgange. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/6 2014.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Tynde fugerevner i facader flere steder - bla. mod syd ved vestligste vindue.
	K2	Østgavl er med hullede fuger og på nordsiden er fuger nogle steder spist af bier eller snegle.

	K2	Mindre sætning i murværket ved sokkelovergang ved det nye murværk ud for bryggers. Note: Vurderes af ældre dato og uden betydning for husets stabilitet.
	K2	Over bryggersdør og nordvendte vinduer er der revner i murværket.

…

4. Fundamenter/sokler

4.2 Sokkel	K1	Tynde revner i sokkel enkelte steder – bla. mod syd under køkkenvinduet. Mod øst er sokkelpuds porøst og med afskalninger.
	K2	Ældre sætning i sokkel ud for bryggers ved overgang til oprindelig sokkel. Note: Vurderes ikke at have betydning for husets stabilitet – revnen skyldes de to sokler ikke arbejder ens.

…

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve er med lidt fjedren/knirk i bla. soveværelse og stue.

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

…

Gulvkonstruktion og gulve

Kommentar	A	Ejer oplyser at der i værelse, soveværelse og køkken er flydende pladegulv direkte på trykfast isolering.
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Klinkegulv på beton	A"	

Af skadeanmeldelse af 2/9 2014 fremgår:

"I forbindelse med påbegyndt renovering af et pulterkammer på min ejendom som jeg overtog 01.09.14 har jeg konstateret følgende:

Der er konstateret omfattende råd i spær og del af rem i pulterkammeret. Over vinduerne er det konstateret, at der er mursten, som har løsnet sig, de er helt løse. Det drejer sig om 5 vinduer og en dør ud til grovkøkkenet.

I forbindelse med tømrerens vurdering af skaden på spær og rem skete der det, at han gik igennem gulvet i pulterkammeret.

…

Over vinduerne er det konstateret, at der er mursten, som har løsnet sig, de er helt løse. Det drejer sig om 5 vinduer og en dør ud til grovkøkkenet.

…

Jeg har haft både en tømrer og murer ude og vurdere skaden på spær og murværk. Jeg har ikke haft en murer ude og vurdere hvad der er sket ved gulvet, endnu.
Skaden på murværk er løse mursten, sandsynligvis forårsaget af, at der IKKE er anvendt overliggere over vinduerne, samtidig med spærene har arbejdet.

Mureren har fortalt at over vinduerne er der mursten der er helt løse og kan fjernes uden nævneværdig brug af værktøj. Der er stor risiko for fugtindtrængning og i mindst et tilfælde er det vinduet, som bærer vægten.

Over døren i grovkøkkenet vil det være nødvendigt at reparere op til 4 skift op, så langt op har murstenene løsnet sig.

Tømreren har konstateret, at den rådne del at konstruktionen har betydning for spærkonstruktionen han anbefaler, at man udbedrer skaden, for eksempel ved at montere nyt spærtræ på spærkonstruktionen til erstatning for det rådnede spær. Desuden skal en del af remmen udskiftes.

Hullet i gulvet: Det lader til man i sin tid har støbt et klaplag direkte på muld."

I selskabets taksatorrapporter af 18/9 2014 hedder det bl.a.:

"Gulvet i pulterrummet trådt i stykker, og gulvet i gang er revnet, rummene ligger op mod hinanden.
…
Hvad er forholdets årsag og omfang?
Betongulvet er kun 3-4 cm tyk og er støbt direkte oven på jorden. Før i tiden blev betongulve støbt oven på jordlaget så huse med samme alder som dette er det ikke unormalt med gulve støbt direkte på jordlaget. Der er 6 m2 gulv som er ødelagt.
…
Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:
Man må forvente at gulve i huse af den alder ligger direkte på jordlaget, og der kan være risiko for fugt kan trænge op i betonlaget.
…

Der er løse mursten over vinduer mod nord.
…
Der er løse mursten over vinduer og bryggersdør, nogle steder er stenene så løse at de kan nedtages uden brug af værktøj.

Over vinduerne er der nogle steder kun 2 skifter mursten og andre steder er der 3 til 4 skifter. Murstene er revnet i fuger og det er henholdsvis vinduerne og døren som bære murstenene.

Forhold 2 dette er ikke nævnt under denne skade men jeg har taget det med ved besigtigelsen. Bjælke som ligger på bagmuren i gavl mod øst er angrebet af råd.
…
Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt?
Hvis ja, hvorfor? Ja der er skader på murværket.
Forhold nr. 2 Bjælken er nedbrudt af råd.
…
Hvad er forholdets årsag og omfang?
Der er ikke anvendt teglstensoverliggere, mursten over vinduerne er muret op på en forskalling, hvilket man gjorde før overliggerne blev opfundet, og man ser tit at murstene revner og kommer til at ligge løse.

Ved et af vinduerne mod nord er der kun 2 skifter over vinduet, denne løsning vil ikke kunne holde uden overliggere.

Forhold nr. 2: Bjælke som ligger på bagmuren i gavl mod øst er angrebet af råd. Der har været opsat en beklædning på væggen som har dækket bjælken, det er formentlig kondens og fugt i murværket som har været årsag til af bjælken er nedbrudt af råd."

Der er i forbindelse med en klage til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige afholdt syn og skøn. Af skønserklæring af 16/4 2015 fremgår:

"Øvrige forhold:
Ejendommen er en ældre landejendom i ét plan med uudnyttet tagetage. Der henvises til oversigtsfoto 1 og 2.

Ejendommen er i BBR registreret opført i 1864, men er ombygget ad flere omgange. Den oprindelige ydermur, antageligt fra 1864, er opbygget som en massiv teglmur på et fundament af syltsten. Ved en efterfølgende renovering er huset blevet skalmuret med en halvstensmur af gule, maskinstrøgne teglsten. Efter materialevalget at dømme antages skalmuren at være opført i 70'erne.

Terrændækket antages, ligeledes på baggrund af materialevalget, at være udstøbt ved en samtidig renovering af ejendommen.

KL oplyser, at man i forbindelse med ophugning af terrændækket fandt en avis fra 1972 under betondækket. På baggrund af materialevalget og avisens datering vurderes det overvejende sandsynligt at begge konstruktioner er udført omkring 1972/1973.

Klagepunkter:
1. Revner og løse mursten over bryggersdør og over 5 vinduer samt råd i bjælke efter fugtindtrængning

Over soveværelsesvinduet i østgavlen, over 4 vinduer i nordfacaden samt over bryggersdøren i vestgavlen ses der flere revner og løse sten. Se foto 3, 4 og 5.

Der er tilsyneladende ikke indstøbt en tegloverligger over åbningerne. Murværket er alene sammenstøbt med en stærk cementblanding.

KL har i forbindelse med en indvendig renovering fjernet nogle indvendige vindueslysninger, hvorved der opstod yderligere revner over vinduerne. Flere mursten er direkte løse og det er nu tydeligt, at der ikke er oplagt en tegloverligger i åbningerne.

KL oplyser, at der trænger vand ind over vinduet i østgavlen.

På den indvendige side af østgavlen er der indbygget en rem på toppen af den oprindelige bagmur. Remmen har været inddækket af gips og bløde plader. Efter at remmen er blotlagt viser det sig, at den er nedbrudt af råd, se foto 6.

Ved skønsforretningen kan der ikke konstateres fugt i konstruktionen. Fugtindholdet måles til 14-15 %, hvilket er helt normalt for årstiden.

Umiddelbart er der ingen årsagssammenhæng mellem revnerne over vinduerne og rådskaden i remmen. Der ses råd i hele længden og iflg. KL var der ligeledes råd i en nu fjernet rem langs nordfacaden.

Det er derfor ikke sandsynligt, at revner over et vindue er fugtkilden. Skaden antages at stamme fra utætheder ved taget, antageligt før dette blev udskiftet.

Ad 1. Konklusion:
Det vurderes, at BS ved huseftersynet har haft mulighed for at konstatere mindre revner over vinduerne og over bryggersdøren.

De løse sten, der afslører, at der ikke er oplagt tegloverliggere i åbningerne, har med stor sandsynlighed ikke kunnet iagttages ved huseftersynet. Skaderne antages at være opstået i forbindelse med KL's renovering af ejendommen.

Rådskaden i remmen langs østgavlen har ikke kunnet konstateres. Remmen har været inddækket af gips og bløde plader.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:
De defekte fuger i østgavlen er i tilstandsrapporten noteret med en *K2-bemærkning under pkt. 2.1 Facader/gavle*.

Revner over bryggersdør og vinduer mod nord er i tilstandsrapporten noteret med en *K2-bemærkning under pkt. 2.1 Facader/gavle*.

Begge beskrivelser vurderes at være korrekte og fyldestgørende på baggrund af de forhold, den bygningssagkyndige har haft mulighed for at konstatere ved huseftersynet.

Rådskaden i remmen er skjult og vil ikke kunne registreres uden et destruktivt indgreb, hvilket er udenfor Huseftersynsordningens omfang.

Tilstandsrapporten er derfor ikke misvisende i beskrivelsen af skaden.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:
Reparationen er tidligere, i sagens bilag 5, anslået til ...

Reparation af murværk	30.800 kr.
Udskiftning af bjælke	18.500 kr
I alt incl. moms	49.300 kr

Beløbet vurderes at være rimeligt.

Ad 1. Forbedringer:
Der er tale om en reparation. Forbedringsværdien sættes til 0%.
…

Klagepunkter:
2. Betongulv i pulterrum, gang, soveværelse og stue er støbt direkte på jorden. Gulvet er undermineret og trådt i stykker

Ved overtagelsen af ejendommen var der tæpper på gulvene i den østlige del af boligen, dvs. stue (ca. 27 m2), entre (ca. 4 m2), soveværelse (ca. 10 m2) og pulterrum (ca. 2 m2). I alt ca. 43 m2.

KL og BS oplyser samstemmende, at gulvet var fjedrende og begge opfattede det som et strøgulv med plader og tæpper.

Det fremgår af materialebeskrivelsen i tilstandsrapporten, at sælger har oplyst, at konstruktionen i værelse, soveværelse og køkken er et flydende pladegulv, direkte på trykfast isolering.

Da tæpperne blev fjernet viste det sig, at der i stedet var tale om et betondæk, hvorpå der var udlagt forskallingsbrædder i tæt forskalling, en 3 mm hård masoniteplade samt tæpper.

Konstruktionen blev demonteret og umiddelbart herefter trådte en håndværker gennem betondækket i pulterrummet. Gulvet var undermineret af myrer og dækket sank ca. 30 cm ned.

Betondækket viste sig at være ca. 2 cm tykt og var udstøbt på et ca. 5 cm tykt lag lecanødder, der var opslemmet i en tynd betonblanding og udlagt direkte på muldlaget.

Dækket er opbrudt i de 4 rum og der er udstøbt et nyt terrændæk. Resterne af det ophuggede dæk er fremvist, se foto 7 og 8.

Ad 2. Konklusion:
Konstruktionen er fjernet og kan derfor ikke vurderes.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:
På baggrund af det konstaterede virker det sandsynligt, at dækket ved huseftersynet ville opleves og registreres som et pladegulv med faste tæpper. Der skal, jf. Håndbogen, ikke tages forbehold for utilgængelighed ved sådanne konstruktioner.

De nævnte skader er skjulte og vil ikke kunne registreres uden et destruktivt indgreb, hvilket er udenfor Huseftersynsordningens omfang. Den bygningssagkyndige har således ikke haft mulighed for at konstatere skaden.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:
Omkostningen til opgravning og bortskaffelse af terrændæk, udgravning, isolering og reetablering af terrændæk vurderes til ca. 2.000 kr. pr. m2 x 43 m2. Ialt ca. 86.000 kr. incl. moms.

Ad 2. Forbedringer:
Terrændækket aldersfastsættes til ca. 40 år.
Restværdien fastsættes jf. levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001 til ca. 70 %. SfB(12), beton, almindelig vedligehold / moderat miljø.
Forbedringsværdien er således ca. 30 %, svarende til ca. 26.000 kr."

Klagenævnet kom frem til, at den bygningssagkyndige ikke havde begået fejl og derfor ikke var erstatningsansvarlig.

Af klageskemaet fremgår:

"Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Dækningstilsagn for:
Ukorrekt støbt betongulv
Ukorrekt udførte vinduer/døre
Spærbjælke angrebet af råd."

I brev af 25/11 2014 fra klagerens advokat til selskabet før klagen til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige hedder det bl.a.:

> "Ad murværket.
> …
> I tilstandsrapporten er nævnt forhold med revner i murværket over bryggersdør og nordvendte vinduer. Dette forhold har fået karakteren K2. Der er herudover nævnt tynde fugerevner mod syd og vestligste vindue. Dette forhold har fået karakteren K1.
>
> Problemerne med fugerne er meget mere omfattende end det fremgår af tilstandsrapporten. Min klient har haft en murer til at se på murværket omkring vinduer og døre, og denne murer bemærkede, at forholdene i det mindste skulle have haft karakteren K3. Karakteren burde efter min opfattelse have været UN.
>
> Faktum er, at fugerne er så revnede og så løse, at det er muligt at udtage mursten med håndkraft uden at besvære sig. Herudover trænger der betydelige mængder vand ind ved slagregn, hvilket også forklarer de rådnede spær.
>
> Da forholdene er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten er det min opfattelse, at skaden bør anerkendes som en dækningsberettiget skade.
>
> Hertil kommer, at murværket ikke er korrekt opført. Dette er efter min opfattelse et forhold, som er omfattet af den udvidede dækning. Der er ingen punkter i tilstandsrapporten, som fordrede at min klient burde have foretaget yderligere undersøgelser af murværket. Tværtimod gives der alene karaktererne K1 og K2, som ikke medfører nogen særlig undersøgelsespligt for en køber vedrørende eventuelle følgeskader eller ukorrekt opbygning. Som nævnt tidligere er det min opfattelse, at disse karakterer ikke er dækkende, men dette bør ikke komme min klient til skade.
>
> Undtagelsen i dækningen er ej heller til hinder for dækning. For det første fordi tilstandsrapporten er åbenbar forkert og for det andet fordi der ikke er taget forbehold for ulovlige bygningsindretninger.
>
> Ad spær og bærende bjælke.
> Der blev tegnet rådforsikring den 1. oktober 2014, og forholdet blev opdaget før denne dato, hvorfor der ikke er dækning på øvrige forsikringer.
>
> Ad gulvene.
> …
> I 1972 var der regler som regulerede et gulvs opbygning. Disse regler er ikke overholdt, hvorfor forholdet er omfattet af den udvidede dækning."

Klagerens advokat har i brev af 8/7 2015 til nævnet anført bl.a.:

> "Det er klagers opfattelse, at det ved skønserklæringen af 16. april 2015 er dokumenteret, at ydermur samt betongulv er udført i 1972/197[3], og at begge dele ikke blev udført håndværksmæssigt korrekt og i strid med dagældende bygningsreglement.
>
> Det er ligeledes klagers opfattelse, at det af indklagede påberåbte forbehold omkring revner nævnt i tilstandsrapporten. Dette hænger sammen med, at der for det første er tale om et helt generelt forbehold som indklagede pr. automatik medtager på sine forsikrings-

policer uanset om et forhold er beskrevet som en K1-skade. Det forhold, at indklagede ikke har henvist til konkrete punkter i tilstandsrapporten understreger dette synspunkt - indklagede har i eksempelvis i det sidste forbehold konkretiseret hvilke forhold nævnt i tilstandsrapporten, der er undtaget. For det andet ville ulovlighederne ikke kunne opdages ved almindelig undersøgelse, da problemet først blev tydeliggjort i forbindelse med klagers renovering af ejendommen. Det bemærkes i denne forbindelse, at den bygningssagkyndige om samtlige relevante forhold i tilstandsrapporten har givet karakteren K1 eller K2.

For så vidt angår betongulvet er der i tilstandsrapporten alene givet karakteren K1, og der er ikke taget nogen forbehold om dækning heraf, hvorfor gulvet, som ikke er korrekt udført, bør være dækket af den tegnede udvidet ejerskifteforsikring.

Endelig angående bjælken, som angrebet af råd skal anføres, at klagers husforsikring har afvist at dække skaden da angrebet af råd var opstået før overtagelsen."

Selskabet har i brev af 10/8 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Derfor er forholdet med revner i betongulvet ikke dækket

…

Fordi der er nævnt konstruktionsmæssige skader ved gulvene i blandt andet soveværelse og stue i tilstandsrapporten i ejendommen, der er fra år 1864, har vi vurderet, at vi ikke kan tage risikoen for at gulvene fjedrer og knirker, årsagen til at gulvene fjedrer og knirker samt følger af at gulvene fjedrer og knirker.

Af den grund har vi i forsikringstilbuddet indsat et forbehold, som vores kunde har accepteret og som derfor er gældende for den Ejerskifteforsikring, som vores kunde har købt.

'For policen gælder disse forbehold/klausuler

…

- *Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A, punkt 1.12, 7.1, 8.2, og 9.2. Bygning B, punkt 1.1, og 1.8. Bygning C, punkt 1.3, og 1.8. Dette skyldes, at deri tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.'*

…

Vi har taget et forbehold med direkte relation til tilstandsrapportens oplysninger. Blot fordi en huskøber ikke 'kan se' under gulvene, hvordan undergulvene eller gulvkonstruktionen er, betyder det ikke, at selskabet ikke kan tage et forbehold, når det i tilstandsrapporten er oplyst, at gulvene fjedrer og knirker, og når det er velkendt at det sagtens kan forekomme på grund af forhold ved det underliggende betondæk.

…

Om forholdet har været rigtigt eller forkert beskrevet i tilstandsrapporten er i princippet uden betydning i den konkrete skadesag, fordi forholdet er slet ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning på grund af policens forbehold. Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at det ikke er opfattelsen fra Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Spørgsmålet har været indbragt for klagenævnet, der har været et syn og skøn og spørgsmålet er på den baggrund vurderet af klagenævnet, som består af forbrugerrepræsentanter, fagpersoner og en landsdommer. Umiddelbart har vi tillid til, at de med deres

baggrund kan vurdere spørgsmålet korrekt. Vi er derfor også af den opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
…

Terrændækket er i alt 7 cm tykt i henhold til skønsmandens erklæring. Umiddelbart er det heller ikke ualmindeligt i et ældre hus, at der er et betondæk på omkring 7 cm. i alt.
…
Vores kunde har inden købet været oplyst om de fjedrende gulve under gulvtæpperne. At han havde forventet et andet undergulv/en anden gulvkonstruktion end det har vist sig medfører ikke, et forhold, der i sig selv berettiger til erstatning. Undergulvet er tilsyneladende årsagen til, at gulvene fjedrer og knirker oven over undergulvet og det betondæk, der ligger under gulvtæpperne er omfattet af forsikringens forbehold, fordi det er årsagen til skader i de ovenliggende gulve.

Om vores kunde kan have dækning for det omtalte myreangreb via Husforsikringen, er vi ikke klar over. Vi kontakter gerne vores kundes Husforsikring og spørger om dette.
…

Hvis I - mod vores forventning - ikke er enige med os i, at vi kan indsætte forbehold, der relaterer sig til tilstandsrapportens oplysninger om eksisterende skader på ejendommen, gør vi gældende, at det alene er det sted (pulterrummet), hvor der er sket gennemtrædning på grund af en svækkelse af betondækket efter myrer, at vi skal reetablere og kun i det omfang, at Husforsikringen ikke erstatter svækkelse af betondækket efter myreangreb.

Forholdet er ikke ulovligt, medmindre vores kunde ikke kan opnå en dispensation.

Skønsmanden har ikke udtalt, at forholdet er ulovligt. Han har alene skønnet alderen, da der ikke foreligger konkrete oplysninger om, hvor gammel betondækskonstruktionen reelt er og konstruktionen er fjernet ved hans besigtigelse. Hvis betondækket skulle vise sig ulovligt opbygget på baggrund af en mere konkret fremskaffet information om betondækkets reelle alder, er vores kunde forpligtet til at søge om en dispensation hos kommunen.
…

Vi mener ikke umiddelbart, at der er et ulovligt forhold. Vi har ikke fået dokumenteret et ulovligt forhold og vi har ikke modtaget afslag på en dispensation fra kommunen. Vi henviser til forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.
…

Ukorrekt udførte vinduer og døre

…
Vores kunde klager også over, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker en udbedring af de revner, der er omkring vinduer og dører, som han mener skyldes ukorrekt udførte vinduer og døre.
…
Beboelsen er i øvrigt opført på et kampestensfundament i henhold til tilstandsrapportens oplysninger, som det var skik og brug for mange år siden: …

Fordi der generelt for denne ældre ejendommen ses et mere generelt revnebillede med egentlige sætninger løbende over flere bygningsdele, har vores bekymring for revnerne, årsagen til revnerne og følgeskader af revnerne medført et forbehold på policen:

'For policen gælder disse forbehold/klausuler

…

- *Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de revner og/eller sætninger, som er nævnt i tilstandsrapporten. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.'*

Vi henviser til vores argumentation tidligere i vores klagesvar omkring forbehold.

Om revnerne kommer fra monteringsfejl ved vinduer og døre eller skyldes andre omstændigheder, er for så vidt uden betydning for forsikringens dækning, da vi ikke har ønsket at bære risikoen for, at der var det oplyste revnebillede på ejendommen. Se jeres kendelse 84340.

Det betyder, at de anmeldte revner omkring vinduer og døre ikke er omfattet af forsikringens dækning.

Vi kan se, at funderingen er den oprindelige fra år 1864, som der i år 1980 er bygget hus oven på. I perioden 1972-1980 er der muligvis udført nogle indvendige arbejder ved terrændækket. Huset er i henhold til byggesagsmappen udført som selvbyg i 1980: …

Uanset om det var almindeligt i 1980 eller ikke, at benytte ståltegl, så er vores kunder i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der er revner og sætninger flere steder på ejendommen, herunder over bryggersdør og nordvendte vinduer, hvilket har medført et forbehold, da der er revner stort set over hele ejendommens facader/gavle. Tilstandsrapporten oplyser om, at der blandt andet er revner ved vinduer syd og nord samt ved bryggersdør, og at fugerne mod øst er skadede. Herudover går revnerne over flere bygningsdele og ses også i sokkel blandt andet ved bryggers og ved vinduer.

Revner og sætninger opstår ikke uden en årsag. Hvis årsagen er, at der burde have været ståltegl er det uden betydning for forsikringen, da årsagen til revner over dør og vinduer ikke er omfattet af forsikringens dækning på grund af tilstandsrapportens oplysninger om revner blandt andet disse steder.

Revnerne kan naturligvis udvikle sig, hvis de ikke udbedres, hvilket heller ikke er omfattet af forsikringen.

…

Hvis vores kunde havde udbedret årsagen til revnerne umiddelbart efter overtagelsen, ville udviklingen ikke kunne fortsætte. Og ville en udbedring bestå i, at udskifte ståltegl, så er det denne udskiftning ud over udbedring af selve revnerne, som vores kunde burde have foretaget for at begrænse at skaden blev værre.

…

Det fremgår i øvrigt af skønserklæringen, at vores kunde selv har forværret forholdet i forbindelse med egen indvendig renovering af ejendommen.

...

Der er konstateret rådskade i tagkonstruktionen

…

Vi har tidligere oplyst til vores kunde, at Husforsikringen skal vurdere om forholdet kan være dækket af Husforsikringen. Vi har ikke fået kopi af svaret fra Husforsikringen om dækningsspørgsmålet.

…
Hvis Husforsikringen ikke erstatter forholdet, beder vi om, at få kopi af Husforsikringens svar til jer. Herefter må vi se på, om vi kan hjælpe med dette forhold dækningsmæssigt.

Når vi har svaret med Husforsikringens vurdering af rådskade på ejendommen, og er skaden ikke dækket af Husforsikringen, er vi naturligvis indforstået med at realitetsbehandle dækningsspørgsmålet.

Vi har således ikke afvist at erstatte rådskaden, men vi har bedt om, at Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer bliver fulgt og heraf fremgår det, at:

> *'6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:*
> *e) Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.'*

…
Advokaten gør gældende, at rådskaden skulle være afvist af vores kundes egen Husforsikring med den begrundelse, at rådskaden er opstået før vores kundes overtagelse af ejendommen. Vi har ikke set svaret fra Husforsikringen ligesom vi gør opmærksom på, at sælgers Husforsikring kan og bør involveres i så fald. Om vores kunde måske ikke har fået involveret sælgers Husforsikring rettidigt, bør ikke bebrejdes Ejerskifteforsikringen i så fald.
…
Det må være op til henholdsvis vores kundes og sælgers Husforsikringer, at de afklarer indbyrdes, hvem der har risikoen for den konstaterede rådskade. Vi beder gerne de to selskaber afklare deres indbyrdes forhold, hvis vores kunde ønsker vores hjælp til dette.

Hvis ingen af selskaberne kan eller vil erstatte rådskaden, skal vi blot bede om, at få dette på skrift (brev eller mail), som dokumentation for, at Husforsikringerne har været involveret. Herefter vurderer vi gerne spørgsmålet om eventuel dækning fra Ejerskifteforsikringen, medmindre vi kan se, at en af Husforsikringerne er kommet frem til et resultat, der efter vores opfattelse ikke er korrekt."

Klagerens advokat har i brev af 20/10 2015 til nævnet anført:

"Ad gulvet.
Indledningsvis skal oplyses, hvorledes gulvopbygningen er i de forskellige dele af huset. Der henvises til plantegningen i bilag 3.

Garderobe + gang: beton + tæppe.
Soveværelse: beton + spånplader + tæppe
Stue: beton + forskallingsplader
Resten af huset: én stor plade.

Ifølge indklagedes eget indlæg, så er baggrunden for forbeholdet omkring gulvene, at indklagede ikke ønskede at tage risikoen for, at gulvene fjedrede og knirkede herunder også årsagen hertil.

Problemet med gulvene er imidlertid ikke, at de knirker/fjedrer, men at de et sted var undermineret af myrer, og at en håndværker trådte igennem gulvet som følge heraf. Da man fik set nærmere på gulvet kunne det konstateres, at det ikke levede op til de dagældende krav for gulvets opbygning.

Der er ikke nogen konkret sammenhæng mellem det i tilstandsrapporten anførte om gulvene, indklagedes forbehold og de faktiske forhold omkring gulvene. Indklagede forsøger med andre ord at binde den konkrete skade op på et forbehold, som intet har med skaden at gøre. Såfremt skaden teoretisk set falder ind under forbeholdet, er det klagers opfattelse, at den anmeldte skade går langt ud over, hvad klager med rette kunne forvente på baggrund af forbeholdet og i øvrigt, hvad der fremgår af tilstandsrapporten.

I øvrigt beror forbeholdet på en konkret forkert opfattelse af gulvenes alder. Indklagede har i vurderingen af forbeholdet lagt til grund, at gulvet var fra 1864, hvilket ikke er tilfældet. Forbeholdet bygger således på en urigtig forudsætning, hvorfor det også af denne grund bør tilsidesættes.

Herudover gøres det gældende, at forbeholdet er så generelt formuleret, at det ikke bør opretholdes som gyldigt. Der henvises i denne forbindelse til nævnets principielle afgørelse i 85.886 i en anden sag mod indklagede, hvor der var taget det samme forbehold som i nærværende sag, hvilket blev tilsidesat.

Endeligt gøres det gældende, at forholdet alene undtager skader. Ifølge nævnets principielle afgørelse i 82.885 er begrebet skade ikke at sammenligne med ulovlige bygningsindretninger/installationer under den udvidede ejerskifteforsikring. I nærværende sag er der tale om en skade på den udvidede ejerskifteforsikring, hvorfor forbeholdet heller ikke af denne grund er gyldigt.

Klager har ansøgt om dispensation for det ulovlige gulv. … Kommunes afslag vedlægges som sagens bilag 8.

Ad vinduer og døre.
Det skal understreges, at klager ikke foretog renovering før han blev bekendt med skaderne ved vinduer og døre. Det er således ikke korrekt som anført i bilag 7, at klager selv har forværret forholdene.

Det er klagers opfattelse, at en almindelig grundig undersøgelse af vinduerne inden købet ikke ville have afsløret de manglende tegloverliggere. Dette ville først kunne konstateres i forbindelse med udtagelse af selve vinduet.

Det er ligeledes klagers opfattelse, at det af indklagede tagne forbehold ikke relaterer sig til denne konstruktionsfejl. Ser man på indklagedes svar i bilag 5 fremgår det, at indklagede mener at murværket er fra 1864. Klausulen i forsikringsdækningen skal ses i relation til denne fejlopfattelse, og bør derfor tilsidesættes. Der henvises i øvrigt til argumentationen omkring ejendommens gulve.

Ad rådskade.
Vedlagt er klagers forsikringspolice for villaforsikringen (bilag 9). Indklagede anfører, at de ikke har klagers tilladelse til at kontakte villaforsikringen. Denne har de hermed nu."

I brev af 6/10 2015 fra kommunen til klageren hedder det:

"Afslag på dispensation til de udførte gulvkonstruktioner på ejendommen …
Du har den 28. august 2015 ansøgt om dispensation fra Bygningsreglementets bestemmelser vedrørende gulvkonstruktioner til lovliggørelse af de udførte gulvkonstruktioner i pultekammer, værelse, forgang og stue på ovennævnte ejendom.

Du oplyser, at der i de fire rum er udlagt ca. 5 cm leca direkte på muldlaget og ovenpå dette er udlagt ca. 2 cm beton/cement, således at terrændækket har en tykkelse på i alt ca. 7 cm.

I værelse er der ovenpå betonlag lagt gulvspånplader dækket med tæppe. I pultekammer og forgang er der lagt gulvtæppe direkte på betonlag. I stuen er der ovenpå betonlaget lagt 19 mm forskallingsbrædder og ovenpå dette 3 mm masonitplader og ovenpå dette er der udlagt gulvtæppe.

Jævnfør den udførte syns- og skønsrapport er det meste af gulvkonstruktionen ca. 40 år gammel.

Ifølge Bygningsreglement BR 72, kapitel 7.4, stk. 1 skal terrændæk anlægges på fast og tør jordbund. Al muld og anden løs jord skal afgraves. Ifølge stk. 2 skal der udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale. Ifølge stk. 4 skal fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktioner beskyttes imod nedenfra kommende fugt, f.eks. ved udlægning af en 0,15 mm polyethylenfolie eller lignende.

Ifølge BR72, kapitel 8.2.2 skal gulvkonstruktioner direkte på terræn varmeisoleres således at transmissionstallet ikke overstiger 0,45.

Det vurderes, at de beskrevne gulvkonstruktioner ikke opfylder kravene til konstruktioner og varmeisolering i Bygningsreglement BR 72, kapitel 7.4 eller de nugældende krav i Bygningsreglement BR10, kapitel 4.1.

Afgørelse og begrundelse
Det er i sagen vurderet, at gulvkonstruktionerne kunne have været udført i overensstemmelse med de gældende krav, og at der ikke ses nogen grund til, at dette ikke er sket.

Af disse grunde afviser vi at meddele dispensation til lovliggørelse af gulvkonstruktionerne, idet det er Bygningsreglementets formål at sikre tilstrækkelige holdbare og varmeisolerende konstruktioner."

Selskabet har i mail af 24/11 2015 til nævnet anført:

"Om gulvkonstruktionen: Vi kan se af policen for Husforsikringen, at forsikringen omfatter råd- og insektskader. Vi kan af forsikringsbetingelserne på Husselskabets hjemmeside se, at der formentlig ikke ville være dækning for det anmeldte forhold over Husforsikringen.
Vi må fastholde vores tidligere argumentation i klagesagen.

Det var først efter at overgulvet blev demonteret, at der skete gennemtrædning et enkelt sted og i et pulterrum. Dermed må vi også udlede, at hvis vores kunde havde bibeholdt gulvkonstruktionen, som den var købt, ville gennemtrædning næppe have været sket.

Terrændækket er omkring 40 år gammelt ud fra skønsmandens vurdering. Terrændækket har bestået gennem 40 år i gulvkonstruktionen uden at det har givet problemer for de tidligere ejere af ejendommen. At der er konstateret et aktivt angreb af myrer, der har undermineret i pulterrummet, kan naturligvis have medført at gulvkonstruktionen er blevet svækket.

Hvis forholdet skulle erstattes af forsikringen, er det ikke nødvendigvis et nyt terrændæk, som skal erstattes, da dette blot skal kunne fungere som undergulv for et ovegulv. At det mindst 40 år gamle terrændækket er 7 cm i et ældre hus er ikke i sig selv en skade. Hvis forholdet var omfattet af Ejerskifteforsikringen, ville en partiel reparation ved gennemtrædningen være løsningen og ikke nyt terrændæk.

Hvad angår vinduerne, så fastholder vi også her vores tidligere argumentation."

Af policen fremgår:

"For policen gælder disse forbehold/klausuler

…

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de revner og/eller sætninger, som er nævnt i tilstandsrapporten. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

…

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A, punkt 1.12, 7.1, 8.2, og 9.2. Bygning B, punkt 1.1, og 1.8. Bygning C, punkt 1.3, og 1.8. Dette skyldes, at deri tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

…

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke skader dækkes ikke

…

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

15. 88267

C Skader, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring.
…

Udvidet dækning
Alle ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen …
…
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.
Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Nævnet udtaler:

Revner i murværk over dør/vinduer og løse sten

Af skønserklæringen af 16/4 2015 fremgår, at over soveværelsesvindue i østgavlen, over 4 vinduer i nordfacaden samt over bryggersdør i vestgavlen ses flere revner og direkte løse sten. Der er ikke indstøbt tegloverligger over åbningerne, så murværket er alene sammenstøbt med en stærk cementblanding. Taksator har i rapporten af 18/9 2014 anført, at stenene nogle steder er så løse, at de kan nedtages uden brug af værktøj.

I tilstandsrapporten er med karakteren K2 anført, at der over bryggersdør og nordvendte vinduer er revner i murværket. Der er endvidere med karakteren K2 anført, at østgavl er med hullede fuger. Karakteren K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Skønsmanden har i skønsrapporten anført, at de løse sten, der afslører, at der ikke er oplagt tegloverliggere i åbningerne, med stor sandsynlighed ikke har kunnet iagttages ved huseftersynet. Han antager, at skaderne er opstået i forbindelse med klagerens renovering af ejendommen. Han vurderer, at de to K2-beskrivelser i tilstandsrapporten er korrekte og fyldestgørende på baggrund af de forhold, som den bygningssagkyndige har haft mulighed for at konstatere ved huseftersynet. Han anfører, at tilstandsrapporten ikke er misvisende i beskrivelsen af skaden.

Nævnet finder på den baggrund, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå skade eller risiko for skade, der går ud over, hvad han med rimelighed har kunnet forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold.

Råd i spærbjælke

Selskabets taksator har i taksatorrapport af 18/9 2014 vurderet, at forsikringsbetingelsernes skadebegreb er opfyldt omkring rådskaden i spærbjælke. Bjælken ligger på bagmuren i gavl mod øst, og rådskaden blev opdaget, da en beklædning, der dækkede bjælken, blev nedtaget. Skønsmanden har vurderet, at det er usandsynligt, at revner over vinduer er fugtkilden, men at skaden må antages at stamme fra utætheder ved taget, antageligt før dette blev udskiftet. Skønsmanden henviser til, at der ses råd i hele bjælkens længde.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5C fremgår, at forsikringen ikke dækker skader, der er dækket af en anden forsikring, fx en bygningsforsikring. Selskabet har med henvisning hertil anført, at det ikke har modtaget kopi af en afvisning af forholdet fra klagerens husforsikring, og at det derfor ikke har realitetsbehandlet forholdet.

Klagerens advokat har i brev af 8/7 2015 til nævnet anført, at klagerens husforsikring har afvist at dække skaden, da angrebet af råd er opstået før klagerens overtagelse af ejendommen. Advokaten har tidligere i brev af 25/11 2014 til selskabet oplyst, at klageren først har tegnet rådskadeforsikring pr. 1/10 2014, og at den omhandlede rådskade er opdaget før denne dato. Af de fremlagte villaforsikringspolicer fremgår tillige, at rådskadedækningen først trådte i kraft den 1/10 2014.

Nævnet bemærker, at forsikringsbetingelsernes punkt 5C har karakter af en undtagelsesbestemmelse, og at det derfor som udgangspunkt tilkommer selskabet at bevise, at undtagelsen kan finde anvendelse på det anmeldte forhold. Nævnet finder, at klageren ved det af advokaten oplyste har sandsynliggjort, at der ikke kan opnås dækning over

husforsikringen. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal dække forholdet på ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelserne.

Gulvkonstruktion

Selskabet har i en klausul i forsikringspolicen taget forbehold for skade, følger af skade og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra en række forhold i tilstandsrapporten, herunder punkt 7.1, der vedrører gulvkonstruktioner. Selskabet har i klausulen taget forbehold for hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Nævnet finder, at denne klausul derfor ikke kan opretholdes som gyldig. Nævnet bemærker, at nævnet i tidligere sager, eksempelvis sagsnr. 84.782, 85.837, 85.886, 87.522 og 87.634 har fundet, at tilsvarende policeklausuler ikke har kunnet opretholdes som gyldige.

Afgørende er herefter, om det anmeldte forhold vedrørende gulvkonstruktionen er dækningsberettigende i henhold forsikringsbetingelsernes almindelige bestemmelser.

Det fremgår af skønserklæringen, at betondækket var ca. 2 cm tykt og var udstøbt på et ca. 5 cm tykt lag lecanødder, der var opslemmet i en tynd betonblanding og udlagt direkte på muldlaget. På betondækket var i stuen udlagt forskallingsbrædder, en 3 mm hård masonitplade og tæpper, i øvrige rum en spånplade og tæpper eller blot tæpper. En håndværker er trådt gennem betondækket i pulterrummet, idet gulvet var undermineret af myrer, og dækket sank 30 cm ned.

Den forsikrede ejendom er opført i 1864, men nævnet lægger på baggrund af skønserklæringen til grund, at gulvkonstruktionen i huset er fra 1972/73, hvilket ikke er bestridt af selskabet.

18. 88267

Kommunen har ved brev af 6/10 2015 meddelt afslag på dispensation til de udførte gulvkonstruktioner på ejendommen. Kommunen har herved vurderet, at gulvkonstruktionerne hverken opfylder kravene til konstruktioner og varmeisolering i det dagældende bygningsreglement BR-72 eller det nugældende BR-10.

Nævnet finder herefter, at klageren har bevist, at forholdet vedrørende gulvkonstruktionen udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringens udvidede dækning, og at der ikke kan opnås dispensation for forholdet hos kommunen.

I tilstandsrapporten er med karakteren K1 anført, at gulve er med lidt fjedren/knirk i bl.a. soveværelse og stue. Den bygningssagkyndige har i skønserklæringen oplyst, at han opfattede det tæppebelagte gulv som et strøgulv med plader. Af tilstandsrapportens beskrivelse af bygningskonstruktioner fremgår, at sælger har oplyst, at konstruktionen i værelse, soveværelse og køkken var et flydende pladegulv, direkte på trykfast isolering. I øvrigt fremgår det af beskrivelsen, at der er gulv på strøer eller bjælker.

Nævnet finder, at klageren ikke på grundlag af tilstandsrapportens oplysninger har haft mulighed for at tage gulvkonstruktionens reelle tilstand i betragtning, herunder at den udgør en ulovlig bygningsindretning. Nævnet finder, at forholdet er klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, og at selskabet derfor ikke er berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende, at den ulovlige gulvkonstruktion er dækningsberettigende over forsikringens udvidede dækning. Nævnet finder, at selskabet skal yde dækning for alle gulve i huset, hvor den pågældende, ulovlige gulvkonstruktion forefindes, idet bemærkes, at der ifølge forsikringsbetingelserne er dækningsmaksimum for den udvidede dækning.

19. 88267

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at gulvkonstruktionen udgør en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Selskabet skal under ejerskifteforsikringen dække den anmeldte rådskade på spærbjælke.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings