Ankenævnet for Forsikring

Den 15. marts 2017 blev i sag nr. 89449:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende ejendommens gulvkonstruktion.

Nævnet har i kendelse 88900 af 3/5 2016 tidligere taget stilling til klagerens krav. Af kendelsen fremgår bl.a.:

> "**Nævnet udtaler:**
> Den forsikrede ejendom er opført i 1850. Bygningen blev ifølge klageren væsentligt ombygget af sælgeren i dennes ejerperiode fra 2003 til 2010. Klageren har anført, at sælgeren blandt andet etablerede nyt terrændæk/gulv med isolering og gulvvarme.
>
> Klageren anmeldte ca. 5 år efter sin overtagelse af ejendommen, at der manglede isolering flere steder under gulvene i ejendommen. Forholdet havde hun konstateret ved termografering og stikprøvevise boringer, hun selv havde foretaget. Klageren har anført, at etableringen af det nye terrændæk, der blandt andet indebar en sænkning af gulvniveaet med 20-30 cm, var så væsentlig en ombygning, at bygningsreglementet fra 1998 (BR-98) skulle overholdes.
>
> Klageren har til støtte for sit krav om etablering af et nyt terrændæk/gulv anført, at de temperaturforskelle og fugtforhold, den stedvise manglende isolering og et manglende kapillarbrydende lag indebærer, medfører kuldebroer og risiko for fugt og skimmel. Klageren har over for nævnet anført, at klagen ikke vedrører, at der tillige er konstateret nogle revnedannelser i gulvene.

Selskabets taksator har besigtiget gulvene og vurderet, at temperaturforskellene ikke har konstruktiv betydning. Han har endvidere vurderet, at de revner, klageren formoder er forårsaget af temperaturforskellene, er uden konstruktiv betydning og er forårsaget af bygningens bevægelser. Selskabet har endvidere anført, at renoveringen af gulvene 'formentligt' ikke krævede byggetilladelse, og at gulvene efter selskabets opfattelse derfor ikke er udført ulovligt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke fremgår oplysninger - ej heller i sælgers oplysningsskema - i tilstandsrapporten om, at ejendommens terrændæk/gulve er renoverede og opfylder kravene i BR 98, og at der ikke er fremlagt oplysninger om, at der er konstateret fugtgener eller forekomster af skimmelsvamp i et omfang, der går ud over, hvad man kan forvente af en ældre løbende moderniseret ejendom. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at sælgeren i den fremlagte mail af 9/2 2010 har oplyst, at der er tale om selvbyg og at i oplysningerne om konstruktionen alene er anført, at der er planeret med sand og at der således ikke oplyst, at der skulle være etableret et kapillarbrydende lag, hvorfor klageren efter nævnets opfattelse ikke kan have haft en berettiget forventning herom.

På den givne foranledning bemærker nævnet, at det er nævnets opfattelse af den fremlagte mail af 9/2 2010 ikke er at anse som en garanti som omhandlet i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5.

Spørgsmålet er herefter, om der er dækning i henhold til den udvidede dækning.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, at forsikringen er udvidet til blandt andet at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, såfremt ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i medfør af forsikringens udvidede dækning allerede fordi klageren ikke har bevist, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på udførelsestidspunktet gældende regler.

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

Klageren får ikke medhold."

Nævnets sekretariat har efter klagerens fremsendelse af bemærkninger den 17/5 2016 besluttet at genoptage sagen. Af klagerens bemærkninger fremgår bl.a.:

"Jeg har netop modtaget jeres kendelse af min sag 88900.

I har desværre overset en væsentlig detalje, som jeg mener har afgørende betydning for sagens udfald.

Jeg anmoder derfor venligst om genoptagelse af sagen.
På side 10 skriver I således:
Nævnet har endvidere lagt vægt på, at sælgeren i den fremlagte mail af 9/2 2010 har oplyst, at der er tale om selvbyg og at i oplysningerne om konstruktionen alene er anført, at der er planeret med sand og at der således ikke oplyst, at der skulle være etableret et kapillarbrydende lag, hvorfor klageren efter nævnets opfattelse ikke kan have haft en berettiget forventning herom.

På Side 6 har I indsat et udklip af mallen, - for god ordens skyld vedhæfter jeg hele mailen. Her står netop, at de har udlagt flamencoplader (20 cm) oven på sandet. Flamingoplader/polystyrenplader er i dag det oftest benyttede materialevalg som kapillarbrydende lag - et lag, der forhindrer vand/fugt i at trænge op i gulvkonstruktionen.
…
Min sag handler i korte træk om, at sælger har oplyst, at der i hele huset er udlagt flamingoplader på 200mm, men vi har flere steder konstateret manglende isolering og derimod betongulv opbygget direkte på jord. Hermed kan vand og fugt stige op til terrændæk og derved danne skimmelangreb i gulvkonstruktionen. Derfor ser jeg det også som utænkeligt, at Kommunen/Myndigheden ville give en dispensation til en direkte ulovlig opbygning af gulvkonstruktionen."

Selskabet har i mail af 24/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Skadeanmeldelsen går på, at der mangler isolering i gulvet. Vi har afvist dette, at det skulle være en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er tale om et hus fra 1850 …

Der er ingen krav til isolering i gulvene i en sådan ejendom.

Sælgerne har moderniseret gulvkonstruktionen og har i en mail inden købet af ejendommen (9. februar 2010) oplyst sælgerne hvordan de har lavet arbejdet, samt at de har lavet det selv, hvorfor der ikke kan gives en håndværksgaranti på arbejdet.

Så vidt vi kan se, er gulvet (formentlig) lavet sådan som sælger har oplyst og det er lavet fornuftigt. Oplysningerne i mailen er ret 'løse', (f.eks. ingen specifikke oplysninger om isoleringstykkelse, dybde af udgravning, dimensionering af gulvvarmeslanger osv.), og køberne har da heller ikke betinget sig noget særligt i forhold til konstruktionen inden købet af ejendommen, f.eks. overholdelse af et givent bygningsreglement.

Der er ingen skader at observere på gulvene.

Vi har ikke forholdt os til, om der er eller ikke er et effektivt kapillarbrydende lag, ligesom vi ikke ved præcist hvor meget isolering der er i konstruktionen. Vi har alene forholdt os til, at der ikke er nogen skader -heller ikke fugtskader (manglende kapillarbrydende lag).

Det forhold at Nævnet har udtrykt i kendelsen, at klagerne havde fået oplysning om, at der ikke var kapillarbrydende lag i gulvet har ingen materiel betydning for sagens afgørelse - som efter vores opfattelse stadig er korrekt.

Gulvene skal ikke overholde BR-98, og det har klager heller ikke før handlen fået nogen berettiget forventning om, at de skulle. Det gælder både for så vidt angår isolering og kapillarbrydende lag.

Klager har købt en ejendom fra 1850 med renoveret gulvkonstruktion, som hun inden købet har fået oplyst af sælger hvorledes er udført, Hvis klager mener, at udførelsen ikke svarer til beskrivelsen, må hun rette krav mod sælger.

I forhold til ejerskifteforsikringen er gulvkonstruktionen ikke ulovlig, og der er ingen skader som følge af den måde, der er renoveret."

Klageren har hertil i mail af 7/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"1) Dansk Boligforsikring skriver, at gulvet (formentlig) er lavet sådan, som sælger har oplyst.

Dette er ikke korrekt. Vi har flere steder påvist jord direkte under betongulv, hvilket ikke stemmer overens med sælgers oplysning om, at gulv er opbygget med 20 cm isolering/Flamingo. Dette forhold er tilmed dokumenteret over for Dansk Boligforsikring ved skadesagkyndiges tilsyn på ejendommen.
Gulvkonstruktionen er ikke udført_korrekt og er dermed ulovligt udført.

2) Dansk Boligforsikring mener, at vi som køber ikke har kunnet have en forventning om, at huset overholdt BR98.

Dette er ikke korrekt. Idet sælger har foretaget en gennemgribende indvendig renovering af hele ejendommen, da skal alle byggearbejder/renoveringer overholde krav som anført i det bygningsreglement, der er gældende på renoveringstidspunktet - i dette tilfælde Bygningsreglementet for Småhuse 1998 (BR-S 98).

Af afsnit 1.7.1 i BR-S 98 fremgår det således, at selvom byggearbejdet kan udføres uden tilladelse eller anmeldelse, så skal alle byggearbejder overholde gældende krav i bestemmelserne - (herunder krav til varmeisolering og krav om, at konstruktioner udføres, så jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener). Det er derfor ikke korrekt, når Dansk Boligforsikring mener, at vi som køber ikke har kunnet have en forventning om, at huset overholdt BR-S 98. Såfremt der i hele gulvkonstruktionen var udlagt 20cm Flamingo/kapillarbrydende lag, som angivet i sælgers mail, da ville BR-S 98 være overholdt. Gulvkonstruktionen er ikke udført korrekt og er dermed ulovligt udført.

3) Dansk Boligforsikring skriver, at der ingen skader er at observere på gulvene.

Dette er ikke korrekt. Gulvet er flere steder revnet, hvor gulvene 'arbejder' forskelligt som følge af den manglende isolering under dele af gulvet. Derudover har vi dokumenteret kuldebroer ved gulvkonstruktionen ved hjælp af termisk kamera, som utvetydigt viser manglende isolering i områder under gulvet.

4) Dansk Boligforsikring mener, at der ikke er nogen fugtskader, (som følge af det manglende kapillarbrydende lag).

Gulvene er ikke brudt op, og vægge er ikke fjernet. Dermed kan det ikke udelukkes, at den manglede isolering og deraf medførte kuldebroer har eller vil give anledning til kondensering (specielt under trægulve og vægge med træskelet), hvilket kan danne skimmelvækst og dermed skader på andre bygningsdele og derpå forringet indeklima."

Selskabet genbesigtigede herefter den 9/8 2016, og i mail af 8/9 2016 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

> "Der er intet ved besigtigelsen, eller i det i klagen anførte, som giver anledning til en ændring af vores opfattelse af sagen. Det er fortsat vores opfattelse, at der ingen skader er og ingen ulovlige bygningsindretninger, hvorfor klagen bør afvises af Nævnet.
>
> Jeg skal fremkomme med bemærkninger til de enkelte klagepunkter (klagers indlæg af 6. juli 2016):
>
> 1) Klager anfører, at der flere steder er jord direkte under betonen, dvs. intet kapillarbrydende lag. Der lavet boringer forskellige steder i gulvkonstruktionen, der viser, at der nogen steder er massiv beton, andre steder beton og (varierende mængder) flamingo/støbebatts. NB. Flamingoen/støbebatts er kapillarbrydende.
>
>   Boreprøverne i stuen er lavet langs en tidligere bærende skillevæg - se konsulentens foto hvor man kan se (bærende) stolper imellem stue og køkken/alrum.
>
>   Det er konsulentens vurdering, at man ved gulvrenoveringen har arbejdet 'rundt om' gamle fundamenter (tidligere skillevægge og skorstene). Derfor er der varierende isolering/kapillarbrydende lag. Desuden har man været begrænset af syltstensfundamenterne - man skal være påpasselig med ikke at grave ned under fundamenterne, ellers skrider ydermuren, medmindre man vælger samtidigt at foretage en sektionsvis understøbning af de gamle fundamenter (dyrt arbejde, som sælger ikke ses at have udført).
>
>   De gamle fundamenter giver kuldebroer og forklarer de kolde områder klager mærker i gulvet om vinteren.
>
> 2) Konstruktionen er ikke ulovlig. Ankenævnet for Forsikring har allerede i den afsagte kendelse taget stilling til dette spørgsmål, og der er intet nyt i forbindelse med genoptagelsen, som ændrer på grundlaget for afgørelsen.
>
> 3) Klager anfører at der er skader i form af revner. Også dette har Nævnet taget stilling til i forbindelse med det første afgørelse. Revnerne i gulvet har ingen sammenhæng med hverken manglende isolering eller de kuldebroer, der er observeret - se den første konsulents vurdering og kendelsen side 10.
>
> 4) Det nye Nævnet skal forholde sig til - og som danner grundlag for genoptagelsen - er, om der er opstået skader som følge af det manglende/varierende kapillarbrydende lag.
>
>   Som det fremgår af den supplerende besigtigelse, vurderes det, at der er udlagt isolering/kapillarbrydende lag i det omfang, som der har været plads til i det eksisterende hulrum (syltsten), og konsulenten vurderer, at man har arbejdet 'rundt om' gamle fundamenter, fremfor at banke dem op.
>
>   Der er altså tale om nogle områder med massiv beton under gulvene - se den skitse som er vedlagt (udfærdiget af klager).

Konsulenten vurderer at kuldebroerne skyldes gamle/brede fundamenter til skillevægge, skorstene m.m., og man derfor ikke har kunne lægge isolering/kapillarbrydende lag

Konsulenten oplyser, at der ingen skader er - se hans notat. Han oplyser også, at der heller ikke vil ske skader, da der ingen organiske materialer er, som kan transportere fugt eller danne grobund for skimmel. Vi har ingen skader set, og da gulvene efter det oplyste er renoveret i 2003 (for 13 år siden), og der ikke er tegn på skader, vil der ikke være nærliggende risiko for skade.

Klager har fået oplysninger omkring udførelsen af gulvrenoveringen af sælger før overtagelsen, og beskrivelsen passer meget godt med den udførelse vi har kunne konstatere.

Sælger har ikke oplyst, at man har arbejdet sig 'udenom' gamle fundamenter og at der ikke er gravet mere ud end de eksisterende syltstensfundamenter tillod. Ingen af delene er dog usædvanligt ved gør- det-selv-arbejde, som oftets udføres på 'nemmeste' og billigste måde. Klager har fået oplyst, at renoveringen var gør-det-selv-arbejde, og de har ikke betinget sig hverken overholdelse af nyere bygningsreglement eller andre detaljer omkring udførelsen, herunder tykkelsen af isolering/kapillarbrydende lag."

Klageren har i mail af 7/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"1) Dansk Boligforsikring anfører, at udgravningen har været begrænset af syldstensfundamenterne, hvorfor sælger har arbejdet rundt om gamle fundamenter inde/midt i huset.

Vi er ikke enige i Dansk Boligforsikrings betragtning i, at syldstensfundamenterne i denne sag er begrænsende faktor for udførelse af udgravningen midt i huset. Der er ca. 4 meter fra omtalte fundamenter ved 'bærende stolper' til ydervæg/syldstensfundamenter, hvorfor der uden risiko kan foretages udgravning/fjernelse af fundamentet - også under syldstensniveau, såfremt dette var nødvendigt.

Endvidere finder vi det bemærkelsesværdigt, at konsulenten i det nye besigtigelsesnotat har glemt at notere, at der blev udført en boreprøve blot 6 cm fra den ene bærende stolpe i 'stolpelinjen', … Her blev der boret gennem ca. 15 cm beton, for derefter at bore direkte ned i jord. Dette underbygger, at fjernelse af eventuelle fundamenter midt i huset, vil kunne foretages uden risiko for skader på ydervægge.
…
Konsulenten har også beskrevet, at der blev boret gennem 23 cm beton, hvorefter der mødes sten. Det skal præciseres, at der kun er konstateret sten (eller noget andet hårdt materiale) i en enkelt boreprøve ca. 85 cm fra skorstenen. Der blev endvidere udført en boreprøve kun 30 cm fra skorsten, og her blev truffet beton (vurderes fugtigt) 23 cm nede.

Boreprøven i vestlige del af huset ved soveværelser skal ligeledes præciseres. Her blev der, som konsulenten rigtigt beskriver, boret gennem 15 cm beton og herefter 10 cm polystyren/flamingo. Herefter blev der truffet jord. Her er der altså ikke udlagt 20 cm isolering, som sælger tidligere har oplyst, og bygningsreglementet er ej heller opfyldt i denne del af huset.

Vi hæfter os også ved, at Dansk Boligforsikrings opremsning af gulvopbygning i pkt. 1 glemmer at beskrive de steder, hvor vi tidligere har fundet jord under betonlag/klaplag, jf. bl.a. vores henvendelse til selskabet 19. august 2015 – herunder PDF.'Termokamera - …'. Dette bekræfter, at der er tale om flere områder i huset, hvor der er manglende isole-

ring, og flere steder med klaplag direkte på jord. Vi minder om, at samtlige skillevægge i huset er opført af tidligere ejer, således at huset under udgravning har været helt tomt for vægge, hvorved eventuelle gamle fundamenter ville have været nemme at fjerne.

Dansk boligforsikring anfører korrekt, at der er kuldebroer i gulvkonstruktionen flere stedet i huset, hvilket ikke burde være muligt, såfremt at bygningsreglement var overholdt.

2) Idet gulvkonstruktionen ikke opfylder betingelserne i BR98, fastholder vi, at gulvkonstruktionen er ulovlig.

3) Vi fastholder, at revner i stuegulvet skyldes gulvopbygningens konstruktion, hvor gulvet tydligt har sat sig rundt om det blivende fundament/manglende isolering ved de to søjler. Der ses nu en lille 'bakketop' på tværs af stuen.

4) Dansk Boligforsikring anfører, at vi ikke har betinget os, at det udførte 'gør det selv' arbejde overholder det nye bygningsreglement eller andre detaljer omkring udførelsen af gulve, herunder tykkelsen af isolering/kapillarbrydende lag.

Uanset hvem og hvordan et arbejde er udført, skal det pågældende arbejde opfylde det på daværende tidspunkt gældende bygningsreglement. Dermed mener vi ikke, at vi som købere skal forvente og acceptere at arbejder udført i huset, ikke skal opfylde bygningsreglementet på udførelsestidspunktet.

Desuden spurgte vi netop ind til opbygningen af gulvet - herunder særligt til isoleringstykkelsen, og fik det svar, at der var benyttet 20cm flamingo/kapillarbrydende lag, hvilket opfylder kravet til isoleringstykkelse, jf. tidligere vedlagte sagsdokumenter.

Dansk Boligforsikring mener, at Nævnet skal tage stilling til, hvorvidt der er opstået skader som følge af det manglende/varierende kapillarbrydende lag.

Vi mener ikke, at Nævnet skal tage stilling til, hvorvidt der er opstået skader, men udelukkende om der er udført en ulovlig konstruktion, som bør dækkes af Dansk Boligforsikring. …

Endvidere stiller vi os tvivlende over for Dansk Boligforsikrings konklusion om, at der ikke er opstået og aldrig vil opstå skader. Der er ikke udført fugtmålinger eller andre undersøgelser ifm. konsulentbesøg, og som tidligere afklaret, er gulv flere steder udlagt direkte på jord. Fugt kan derfor trænge op i betonen og dermed videre i overliggende konstruktion - nuværende som fremtidige gulvbelægninger og skillevægge, samt deraf følgende skader."

Selskabet og klageren er kommet med yderligere bemærkninger i mails af 12/10 2016, 24/10 2016 og 2/11 2016.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder kendelse 88900 med de dér citerede bilag. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/9 2016 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**

I gulvområder hvor FT har konstateret 'kuldebroer', blev der ved besigtigelsen boret et antal huller ned igennem gulvkonstruktionen (boret med tyndt bor i flisefugen).

Se skitesetegninger/mails fra FT (skitseret med store blå cirkler).

I stue/alrum blev der boret i linje med bærende stolper - her kunne konstateres massiv beton i tykkelse af ca. 23 cm, herefter mødes sten.

Endvidere blev der boret et hul i gangareal ved soveværelser - her kunne konstateres beton i tykkelse af ca. 15 cm, herefter ca. 10 cm. polystyren.

Efter min besigtigelse har FT lavet 2 ekstra boreprøver - mail fra FT vedlagt. Prøverne er skitseret med ringe og kryds på FTs skitse. FT oplyser, at der er fundet beton i hele borets længde i det ene hel og 5 cm beton, herefter støbebats i det andet (se oplysninger på skitse).

Konklusion:

De områder der af FT er konstateret kolde, her er årsagen sandsynligt underliggende gamle fundamenter - man har 'kørt' uden om disse i forbindelse med gulvrenoveringen. Dvs. du har nogle områder med mindre eller ingen isolering.

Stolperne i stuen er et typisk eksempel - her har stået en skillevæg, og de gamle fundamenter ligger stadig nedenunder. I et ældre hus kan der også have været flere skorstene - en mulig forklaring for kuldebroen i entreen ud for soveværelse/kammer er at der her tidligere har været en skorsten?

De nye boreprøver er lavet tæt på skillevægge - her kan det være fundamenternes bredde, der skaber kuldebro.

Gulv ses at være sænket en ca. 20 cm - dvs. det er begrænset, hvor meget man kan have gravet ud i relation til syldsten (syldstens underkant). Det er ikke undersøgt hvor meget isolering der er i øvrige gulv.

Der er ingen skader. Ingen tegn på fugt. Der kommer aldrig til at ske noget - beton kan godt tåle fugt. Der er klinker som gul[v]belægning (uorganisk). Der er udelukkende tale om komfortgener, kuldebroerne kan føles som kolde områder i kolde perioder."

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.

4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
…
4.5
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 der er dækket af en anden forsikring.
…
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.
…
16.10
For den udvidede dækning gælder tillige følgende bestemmelser:
…
Pkt. 3.2,
Pkt. 4 (bortset fra 4.2. Den udvidede forsikring dækker således forhold vedrørende bygningernes funktion eller lovlighed, jfr. Pkt. 16.1), … "

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1850. Bygningen blev ifølge klageren væsentlig ombygget af sælgeren i dennes ejerperiode fra 2003 til 2010. Klageren har fremlagt en mail af 9/2 2010 fra sælgeren, hvoraf fremgår, at sælgerne har etableret nyt terrændæk/gulv med 200 mm isolerende/kapillarbrydende lag (polystyren) og gulvvarme.

Klageren anmeldte ca. 5 år efter sin overtagelse af ejendommen, at hun ved termografering havde konstateret kolde områder i gulvet primært midt i huset og langs skille-

vægge. Hvor gulvet sås varmt på kameraet, blev der ved boreprøver konstateret isolering med polystyren under klaplag, og i de kolde områder blev der konstateret betonlag med jord eller sten under. Efter genoptagelse af klagesagen har selskabet og klageren foretaget flere boreprøver i de kolde områder, hvor der blev konstateret 20-23 cm betonlag og sten eller jord, 15 cm betonlag og 10 cm polystyren samt 5 cm betonlag og støbebatts i uoplyst tykkelse.

Klageren har til støtte for sit krav om etablering af nyt terrændæk/gulv anført, at sælgers arbejde, der blandt andet indebar en sænkning af gulvniveauet med 20-30 cm, var en så væsentlig ombygning, at bygningsreglementet (BR 98) skulle overholdes.

Klageren har endvidere anført, at hvor betongulv er opbygget direkte på jord, kan vand og fugt stige op til terrændæk og derved danne skimmelangreb i gulvkonstruktionen og overliggende konstruktioner, og at revner i stuegulvet skyldes gulvopbygningens konstruktion, hvor gulvet tydeligt har sat sig rundt om det blivende fundament/manglende isolering ved de to søjler. Det er klagerens opfattelse, at sælger kunne have gravet ud og fjernet betonklodser og eventuelle sten midt i huset.

Selskabets taksator har ved den første besigtigelse vurderet, at temperaturforskellene i gulvene ikke har konstruktiv betydning. Han har endvidere vurderet, at de revner, klageren formoder er forårsaget af temperaturforskellene, er uden konstruktiv betydning og er forårsaget af bygningens bevægelser. Ved genbesigtigelse af gulvene har selskabets taksator vurderet, at årsagen til de kolde områder sandsynligt er underliggende gamle fundamenter, som man har "kørt" uden om i forbindelse med gulvrenoveringen, så man har områder med mindre eller ingen isolering. Han konstaterede ingen tegn på fugt.

Selskabet har endvidere anført, at renoveringen af gulvene "formentlig" ikke krævede byggetilladelse, og at gulvene efter selskabets opfattelse derfor ikke er ulovligt udført.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Ejerskifteforsikringen dækker i tilknytning til tilstandsrapporten,

og nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke fremgår oplysninger – ej heller i sælgers oplysningsskema – i tilstandsrapporten om, at ejendommens terrændæk/gulve er renoverede og opfylder kravene i BR 98. Det er nævnets opfattelse, at det i en ældre løbende moderniseret ejendom ikke er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, at der er kuldebroer, fordi de oprindelige fundamenter er bibeholdt i gulvkonstruktionen. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er fremlagt oplysninger om, at der er konstateret fugtgener eller forekomst af skimmelsvamp, der går ud over, hvad man kan forvente af en ældre løbende moderniseret ejendom, og at det ikke er godtgjort, at der er årsagssammenhæng mellem de konstaterede revner og temperaturforskellene i gulvet.

På den givne foranledning bemærker nævnet, at det er nævnets opfattelse, at den fremlagte mail af 9/2 2010 fra sælgeren ikke er at anse som en garanti som omhandlet i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5.

Spørgsmålet er herefter, om der er dækning i henhold til den udvidede dækning.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, at forsikringen er udvidet til blandt andet at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, såfremt ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i medfør af forsikringens udvidede dækning allerede, fordi klageren ikke har bevist, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på udførelsestidspunktet gældende regler.

12. 89449

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Kendelsen træder i stedet for kendelse 88900.

Peter Thønnings