# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. februar 2019 blev i sag nr. 91349:

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, at selskabet har afvist at dække merudgifter i forbindelse med en planlagt totalrenovering af ejendommen som følge af fugtskader mv. i ejendommens terrændæk.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1962. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2016 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/10 2016. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**

| | | |
|---|---|---|
| 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning | K2 | Der er bule på gulv i bryggers<br>Note: Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område |

…

**5. Kældre/krybekældre/terrændæk**

| | | |
|---|---|---|
| Terrændæk | A | |
| Drænlag/kapillarbrydende lag; Type: | A | Slagger iht. Tegninger |
| Terrændæk | B | |
| Drænlag/kapillarbrydende lag; Type: | B | Ukendt |
| Andet; Type: | C | Flisebelægning" |

Der er indsat følgende klausul i policen:

"Særlig undtagelse:

Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens drænlag/kapilarbrydende lag af slagger jf. tilstandsrapport pkt. 6.1 og side 16 pkt. 5

Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd. Mægler"

I klageskema af 14/9 2017 til nævnet samt tillæg hertil har klagernes advokat bl.a. anført:

"Som jeg har forstået Dansk Boligsikrings afslag, bestrider Dansk Boligsikring ikke de konstaterede og oplyste forhold, men henholder sig til nedenstående begrundelser for afslag.

Dansk Boligsikring ses at henholde sig til forsikringstagers oplysning om at ville totalrenovere ejendommen.

Det bestrides ikke, at forsikringstager og hans kone ønsker at totalrenovere ejendommen, dog er der ikke tale om en total nedrivning af ejendommen, men alene udskiftning af dele af ejendommen.

I den forbindelse må en køber nødvendigvis forudsætte, at de grundlæggende forhold i ejendommen må være som forventet i forhold til ejendommen opført i 1962.

Forsikringstager har således haft væsentlige merudgifter i forhold til de konstaterede ukendte og skjulte forhold i forhold til mangelfuldt betongulv og afløbsrør, der har forårsaget store fugtproblemer, utætheder og rottereder.

Disse merudgifter havde ikke været hverken nødvendige eller hensigtsmæssige at udføre, såfremt de tilstedeværende forhold havde været som forventet i forhold til en ejendom opført i 1962.

Det er herefter uden betydning, at forsikringstager og hans kone ønsker at renovere ejendommen i væsentligt omfang.

Forsikringstager opnår heller ikke en øjensynlig forbedringsfordel i forhold til udskiftningen af disse dele.

Det gøres således gældende, at ejerskifteforsikringen vil være forpligtet til at erstatte disse merudgifter, idet denne del af forsikringstagers omkostninger må anses for værende et tab, som for-

sikringstager ikke skulle påføres, såfremt de tilstedeværende forhold havde været som forventet i forhold til en ejendom opført i 1962.

Forholdene ses heller ikke anført i tilstandsrapporten og må således anses for værende skjulte mangler.

Dansk Boligsikring anfører herudover, som begrundelse for afslag på dækning følgende:

*'Derudover er der ikke tale om skadesbegrebet jf. punkt 3.1 er opfyldt. Det følger af pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne, at ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på bygningerne. Tillige skal forholdet være tilstede ved overtagelsen af ejendommen.*

*En ejerskifteforsikring dækker med andre ord ejendommen som den ser ud på overtagelsestidspunktet og skader skal være tilstede ved overtagelsen samt at der skal være tale om forhold der har konstruktiv betydning for bygningen.*

*Dit hus er opført på et lag af slagger, sådan har dit hus stået siden opførelsestidspunktet i 1962. Konstruktionen var på opførelsestidspunktet lovligt og helt normalt. Der er således ikke tale om fejl der giver nærliggende risiko for skader på ejendommen, men et forhold du nu er opmærksom på, som følge af du er i gang med at renovere huset.*

*Dette gør din oprindelige plan med renovering bliver ændret og de ændringer der skal til for at husets gulvkonstruktion kommer til at fungere optimalt, er ikke forhold din ejerskifteforsikring dækker.'*

Det anføres, at såfremt forsikringstager ikke havde foretaget noget vedrørende husets gulvkonstruktion, at dette uanset hvad ville have forårsaget væsentlige skader på ejendommen.

Kombinationen af slaggerlaget og betonen er, efter det oplyste, endvidere forkert foretaget, også for en ejendom opført i 1962, herunder forkert beton, hvilket bevirker væsentlig forøget fugttilførsel, således at gulvbrædderne buler op. Dette evt. i kombination med de fejlbehæftede og utætte afløbsrør, jf. nedenfor.

Gulvbrædderne ses endvidere tidligere at have været søgt udbedret og sømmet fast. Pga. den opstigende fugt var gulvbrædderne således væsentlig behæftet med råd.

Hvis forsikringstager således blot havde lagt nye gulvbrædder på, ville disse gulvbrædder formentlig efter kort tid ligeledes være behæftet med råd.

Det samme gælder de væsentligt fejlbehæftede og utætte afløbsrør, der har forårsaget store fugtproblemer, utætheder, råd og rottereder i bygningen, hvilket ligeledes må anses for værende en skjult mangel i forhold til et hus opført i 1962 samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Disse forhold ses omfattet af forsikringen uanset, at forsikringstager ikke har tegnet den udvidede dækning.

…

**2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)**
At Selskabet anerkender at skulle dække forsikringstagers væsentlige merudgifter i forhold til de konstaterede ukendte og skjulte forhold i forhold til mangelfuldt betongulv og afløbsrør, der har forårsaget store fugtproblemer, utætheder og rottereder."

Selskabet har i brev af 13/11 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 2. januar 2017, at der ved optagning af gulv i spisestue og entre var konstateret vand på undersiden af gulvet. Skadeanmeldelsen er bilagt af klager.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 11. januar 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**. Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 16. januar 2017, idet klager under alle omstændigheder havde planlagt at fjerne gulvene i forbindelse med planlagt renovering, herunder etablering af gulvvarme.

Klager har efterfølgende gjort gældende, at der i forbindelse med renoveringsarbejdet blev konstateret nogle defekte kloakrør samt rottereder. Selskabet har ikke haft mulighed for at bedømme disse forhold, og det er uklart hvilken merudgift klager skulle have haft, herunder om der evt. har været dækning for forholdene på husforsikringen.

**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
Klagers ejendom er opført i 1962, og gulvene er husets oprindelige. Det er gjort gældende, at der som følge af forhold vedrørende den oprindelige terrændækskonstruktion skulle have været usædvanligt meget fugt i konstruktionen. Dette er dog ikke blevet konstateret ved vores besigtigelse.

Terrændækskonstruktionen er opbygget med slagger som kapillarbrydende lag, og det er almindeligt kendt, at slagger har vist sig ikke at have nogen nævneværdig kapillarbrydende effekt. Gulvkonstruktionen har dog eksisteret i 55 år, uden at der er konstateret skader på husets trægulve. På den baggrund kan konstruktionen ikke antages at have været konstruktionsmæssigt ringere end andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Klager har oplyst at have planlagt udskiftning af gulve og varmeinstallation, hvorfor eventuelle skader på disse bygningsdele ikke dækkes. Dette er klager vist også enig i.

Vedrørende terrændækskonstruktionen gøres opmærksom på, at selskabet har taget forbehold vedrørende skader, som følge af, at der er anvendt slagger som kapillarbrydende lag.

Klager har i øvrigt oplyst, at man oprindeligt havde planlagt at udlægge 150 mm polystyren isolering ovenpå det oprindelige betondæk. Da 150 mm polystyren vil være kapillarbrydende, er der ikke noget til hinder for, at klager kunne have valgt denne løsning. Isoleringen ville effektivt kunnet have forhindret fugt fra terrændækskonstruktionen i at trænge op i de nye gulve.

Vedrørende de oplyste skader på afløbsinstallationer samt rottereder, er der ikke nærmere redegjort for hvilke udgifter klager har til reparation af kloakrør. I det omfang klager har tegnet dækning vedrørende skjulte rør, må forholdet antages omfattet af husforsikringen.

Da forholdet desuden først er erkendt efter, at betondækket var blevet fjernet er det sandsynligt, at udbedringen af rørskaden isoleret set vil være under forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

Klager opfordres til at redegøre nærmere for forholdet vedrørende utætte afløbsrør. Herunder også at fremlægge oplysninger om den tegnede husforsikring (det bemærkes, at det fremgår af salgsopstillingen, at der ved overtagelsen var husforsikring med dækning for rørskade).

**3. Konklusion**
Der er ikke ved besigtigelsen konstateret usædvanlig fugt, hverken i betongulve, eller trægulve. De tilbageværende trægulve er desuden konstateret uden skader, hvorfor der ikke er grundlag for at antage, at gulvkonstruktionen oprindeligt skulle have været fejlkonstrueret. Klager har desuden planlagt en væsentlig ændring af gulvkonstruktionen, hvorfor det ikke er sandsynliggjort, at der er lidt et tab. Af disse årsager er der ikke grundlag for dækning."

Klagernes advokat har i brev af 6/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal hermed på vegne af min klient supplere med følgende i forhold til Dansk Boligforsikrings skrivelse. Det tidligere anførte fastholdes.

Min klient anfører, at gulvene er husets oprindelige.

Alle gulve, undtaget det i soveværelset, har været skiftet fra bøge- til askeparket.

Min klient oplyser, at i soveværelset var opklodsningen af gulvlægterne helt forvitrede, og der var sætninger på mellem 1,5 til 2 cm.

Som det fremgår af billederne var dampspærren, der var alukraft, fejlagtigt lagt oven på isoleringen, hvor der havde samlet sig pytter af vand.

Gulvet i stuen/spisestuen havde været taget op, da det havde rejst sig p.g.a. fugt. Min klient spurgte sælger ved overdragelsen, hvorfor gulvet havde været taget op.

Min klient oplyser, at det var efter flytning af et tungt spisebord, at gulvet rejste sig. Sælger entrerede med en tømrer, der lagde gulvet tilbage. I den mellemliggende periode, ca. et halvt år, havde der samlet sig blankt vand på undersiden af gulvbrædderne.

Efter fjernelsen af lægter og gulvbrædder, blev det klart, at der ikke kunne udlægges polystyren på det ujævne klaplag.

Med de store fugtansamlinger var det også uholdbart at fundere noget på den eksisterende gulvopbygning, hvor det også viste sig, at tagnedløbsstammen i stuen/bryggers, havde været utæt siden etableringen, samt at centralvarmerør og koldtog varmtvandsrørerne var meget tærede.

Jo mere der blev blotlagt af de gamle installationer, var den udstrakte renovering den eneste løsning ellers ville det efter få måneder/år medføre rørskader og store følgeudgifter.

I tilstandsrapporten ses der alene at være taget forbehold for gulvet i bryggers og ikke andre steder.

Forholdet må således for købers side anses for værende en skjult mangel, som forsikringen i medfør af ejerskifteforsikringen er forpligtet til at erstatte.

Det bestrides, at forsikringsselskabet ikke har haft mulighed for at bedømme forholdene nærmere, idet min klient har givet fri adgang til forsikringsselskabet til at besigtige forholdene nærmere. Forsikringsselskabet har ikke redegjort nærmere herfor eller dokumenteret det anførte.

Min klient har så vidt muligt dokumenteret forholdene. Merudgiften kan ud fra det foreliggende materiale ligeledes nemt vurderes. Subsidiært må der foretages et rimeligt skøn af omkostningerne hertil.

På det foreliggende grundlag må skadens karakter anses for værende en væsentlig merudgift for min klient, hvorfor min klient ligeledes har sandsynliggjort at have lidt et tab på baggrund heraf. Min klient oplyser, at han ikke har fået beløb udbetalt i medfør af husforsikringen."

Selskabet har i brev af 29/12 2017 til nævnet bl.a. anført:"Dansk Boligforsikring har ikke modtaget billeder der viser fugt/vand i det omfang som det bekrives. Selskabet har heller ikke set billeder af en fejlplaceret dampspærre.

Da det er oplyst, at klager under alle omstændigheder havde planlagt at fjerne gulve og rørinstallationer med henblik på at udføre isolerede betongulve med gulvvarme, er det dog heller ikke relevant, i hvilket omfang der evt. var fugtskadede trægulve i ejendommen.

Klaplaget blev ikke ved besigtigelsen konstateret mere ujævnt end normalt, og det kan ikke bekræftes, at klaplaget skulle have været i en tilstand som umuliggjorde, at klager kunne have udlagt polystyrensiolering på betondækket som planlagt.

Det er forsat meget uklart, hvad det er klager ønsker erstattet. I forhold til de renoveringsarbejder klager havde planlagt, er der ikke fremlagt nogen form for dokumentation for nødvendige/uundgåelige merudgifter, som følge af skader på betondæk eller installationer."

Til dette har klagernes advokat fremsendt brev af 15/1 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg fremsender hermed mine supplerende bemærkninger i forhold til det anførte af Dansk Boligforsikring A/S anførte.

Efter overtagelse af ejendommen … fik klagerne lejlighed til en nærmere gennemgang af huset og installationerne, hvor der var flere forhold, der krævede renovering.

Mest bemærkelsesværdigt var, at en del af stuegulvet havde været taget op. Ifølge sælger var grunden, at ved fjernelsen af deres tunge spisebord rejste gulvet sig, hvilket han hyrede en tømrer til at lægge ned.

Da klagerne overtog huset et halvt år senere var klagerne betænkelige og nysgerrige for, hvad kunne være årsagen?

Det viste sig, at der stod blankt vand på isoleringen og på undersiden af gulvbrædderne.

I denne del af gulvet var der ikke placeret dampspærre; men i stuens anden del mellem klaplag og isolering lå en meget tynd plastfolie, der udgjorde det for dampspærre. Den viste sig imidlertid at være betydningsløs, da isoleringen også her var opfugtet og med mindre vandansamlinger.

I soveværelset bestod dampspærren af alu-kraft placeret mellem isolering og gulvbrædder. Her var hele gulvkonstruktionen opfugtet med store vandpytter på dampspærren. Gulvlægternes opklodsning, der bestod af spånplade klodser, var smuldret p.g.a fugten med den konsekvens, at gulvet var sunket mellem 1,5 og 2 cm.

På baggrund af resultatet fra den bygningssagkyndiges fugtmålinger i klaplaget og isoleringens generelle opfugtning, var det ikke et spørgsmål om dampspærrens placering – det var hele gulvkonstruktionens manglende kvalitet, der var grundlaget for klagernes beslutning om fjernelsen af klap- og slaggelag.

Ved blotlæggelsen af gulvets rørinstallationer blev det åbenbaret, at gulvkonstruktionens mangeårige fugtophobning havde medført kraftig korrosion af rørene.

Der fremlægges supplerende billeder til illustration af forholdene.

Hvis klagerne ikke havde besluttet sig for udskiftning af gulvkonstruktionen, ville de dermed blotlagte fejl, mangler og korrosion inden en kort årrække, havde forårsaget rørbrud med genhusning m.v. til følge.

Klagernes plan var en renovering, hvori indgik udskiftning af gulvene for etablering af gulvvarme.

Da tilstandsrapporten ikke nævnte eller tog forbehold for fugtophobningen i gulvkonstruktionen, havde klagerne ikke forventet eller budgetteret med udgifter til optagning af klaplaget og slagger samt deres bortskaffelse.

På denne baggrund står klagerne med en forventning om, at udgifter af denne art må være ejerskifteforsikringens ansvar."

Nævnets sekretariat har i mail af 16/4 2018 til klagernes advokat blandt andet anført:

"Selskabet har i sine breve til os opfordret jer til at nærmere redegøre for en række forhold, f.eks.
- skader på afløbsinstallationer samt rottereder (selskabets brev af 13/11-17)
- tagnedløbsstamme i stue/bryggers utæt siden opførsel (dit brev af 6/12-17)
- tærede vand- og varmerør (dit brev af 6/12-17)
- fotos af fugt/vand og fejlplaceret dampspærre (selskabets brev af 29/12-17)

Er nogle af ovennævnte forhold anmeldt til den husforsikring, klageren har tegnet, eller til sælgers husforsikring? Hvordan har husforsikringen forholdt sig til anmeldelsen?

Vi imødeser gerne en arbejdsbeskrivelse af de renoveringsarbejder, klageren havde planlagt, inden det anmeldte forhold blev konstateret. Vi imødeser ligeledes en beskrivelse af, hvilke merarbejder, det anmeldte forhold har forårsaget. Overslag, tilbud, korrespondancer og lignende med arkitekter/håndværkere både vedrørende det planlagte arbejde og merarbejdet imødeses ligeledes.

Hvis der foreligger udtalelser fra teknisk sagkyndige vedrørende de forhold, klager kræver erstattet af selskabet, og/eller bygningens tilstand i øvrigt, imødeses disse ligeledes gerne."

Til dette har klagernes advokat fremsendt brev af 1/8 2018, hvori det bl.a. er anført:

"**Supplerende redegørelse fra klager:**
Ved købet af ejendommen med overtagelse den 1. december 2016, havde klager aftalt overtagelse med køber af klagers ejendom den 1. april 2017.

De 3 måneder så klager som tilstrækkelige til udførelsen af den skønnede renovering, der var planlagt til at omfatte flg.:

- Udskiftning af hoved- og bryggersdør og vinduesparti i stuen
- Udskiftning af køkken og bryggers.
- Renovering af badeværelse.

Som forholdene imidlertid udviklede sig, kunne denne tidsplan ikke overholdes.

Klager fik således overtalt køberen af ejendommen til at udsætte overtagelsen med 4 måneder til 1. august 2017.

Arbejdet ville klager udføre i eget regi ved [byggefirma].

Klagers baggrund er en håndværkeruddannelse samt bygningsingeniør, hvor klager tidligere stod for kvalitetssikring af byggeri hos entreprenørfirmaet ….

I dag udfører klager tilsvarende arbejde på konsulentbasis for ….

Efterfølgende besigtigelse af ejendommen tømt for møbler, var der indikation på, at en del af stuegulvet ca. 11 kvm. var repareret. Sælger forklarede ved overdragelsen af huset, at der i spiseafdelingen havde stået et tungt spisebord.

Efter spisebordet var flyttet, rejste gulvet sig imidlertid.

Sælger entrerede herefter med en tømrer om at få gulvet på plads.

Klagers første opgave var at undersøge årsagen til spændingerne i gulvet, hvor der ved åbningen, ca. 6 mdr. efter reparationen, var klart vand på undersiden af gulvbrædderne.

Under den øvrige del af stuegulvet var der spredte vandpytter på isoleringen, og varmerørene, der lå i klaplagets åbne kanaler, var voldsomt tærede.

Med den store fugtophobning var klager overbevist om, at skaderne og årsagerne hertil ikke kunne være begrænset til stuen.

De øvrige undergulve måtte således blotlægges.

Det øjensynlige resultat heraf var en gennemfugtig isolering og voldsomt tærede varme- og vandrør.

På denne baggrund og understøttet af artikler fra Teknologisk Institut om gulvkonstruktioner med problematisk slaggelags opbygning, besluttede klager at bryde gulvet op og fjerne det kapillarsugende slaggelag.

I sagens natur var det ikke muligt at vurdere arbejdets omfang, da det udviklede sig i takt med blotlæggelsen af de forskellige installationer.

Da afløbssystemet blev blotlagt viste der sig en rotterede, hvor hullet i fundamentet fra køkkenvaskens afløb ikke var lukket med beton. Ydermere i hjørnet af bryggers var tagnedløbsrøret af støbejern utæt, hvor nederste del var samlet med en 90 graders betonbøjning.

Dansk Boligforsikring A/S blev oplyst om forholdene allerede ultimo 2016 i forbindelse med overtagelsen og flere gange meddelt forholdene d. 8. marts 2017.

Dansk Boligforsikring A/S har således haft rig mulighed for at besigtige forholdene yderligere, såfremt der måtte have været ønske herom.

Dansk Boligforsikring A/S ses imidlertid at have afstået herfra. Forholdene er udbedret i dag i forhold til nedenstående opgørelse:

**Vedr. opgørelse:**
Opgørelsen af de nødvendige arbejder som følge af de blotlagte skader/mangler er:

- Ny gulvkonstruktion
- Nye gulvbrædder og fodpaneler
- Nye indvendige døre
- Nyt garderobeskab

For udførelsen, er mandetimeforbruget ikke opgjort, idet klager selv har udført arbejderne, men udgifterne til materialerne og bortkørsel er flg.:

| | | |
|---|---|---|
| Bortkørsel af slagger mv. | kr. | 29.250,00 |
| Leje af vibrator | kr. | 370,50 |
| Nedbrydningshammer | kr. | 1.191,50 |
| Byg-erfa oplysning | kr. | 100,00 |
| Fugtspærre | kr. | 2.300,00 |
| Isolering/gulvkonstruktion | kr. | 103.028,00 |
| Garderobeskabe | kr. | 23.700,00 |
| Gulvbrædder | kr. | 36.775,00 |
| Døre | kr. | 7.368,00 |
| I alt | kr. | 204.083,00 |

Til nærværende skrivelse er vedlagt de kvitteringer og fakturaer som klager er i besiddelse af, og som er inkluderet i ovennævnte beløb.

Hertil kommer de tidligere anførte udgifter til … ifølge dennes opgørelse.

Klager har herudover måttet tåle dobbelt husførelse ultimo 2016 / primo 2017

En opgørelse over dobbelt husførelse i 4 måneder og de faktiske lønudgifter til udførelsen af de gennemgribende nødvendige reparationer, vil klager om nødvendigt tillige kunne udføre, hvilke beløb i så fald vil skulle tillægges ovennævnte beløb.

Klager har kontaktet sin husforsikring, der har vendt tilbage med vedlagte redegørelse herfor.

Som det ses af redegørelsen fra husforsikringen har klager ikke fået dækning fra denne.

Jeg står på vegne af klager til rådighed for supplerende redegørelse af forholdene."

Selskabet har i brev af 2/11 2018 til nævnet bl.a. anført:"Det er overraskende, at klagers advokat nu oplyser, at klager alene havde planlagt:

- Udskiftning af hoved- og bryggersdør og vinduesparti i stuen
- Udskiftning af køkken og bryggers.
- Renovering af badeværelse.

Oplysningerne passer meget dårligt med, hvad såvel klager som klagers advokat tidligere har oplyst.

Klager har i e-mail af 19. januar 2017 (fremlægges som **bilag E**) oplyst at:

*'Min oprindelige plan med renovering huset var, da gulvenes kvalitet var ringe, at udskifte dem og samtidig benytte muligheden til at etablere gulvvarme.'*

Efterfølgende uddyber klagers advokat dette i e-mail af 24. april 2017 (**bilag F**) hvoraf følgende fremgår:

*'Som udgangspunkt var det hensigten ikke at udføre en totalrenovering. Planen var udskiftning af køkken, indbyggede skabe, gulve, hoved- bryggers- og indvendige døre samt det oprindelige vinduesparti i stue. I forbindelse med udskiftning af gulvene skulle gulvvarme etableres ved, at eksisterende gulvlægter og isolering blev udskiftet med 150 mm high density Sundolitt isoleringsplader – med kanaler til gulvvarmeslanger – udlagt på betondækket. Isoleringstykkelsen på 150 mm kan forsvares/tillades ved mindre renoveringer, hvorimod der ved en total renovering af bygningsmyndigheden kræves en isoleringstykkelse på min. 300 mm.'*

Desuden fremgår det også af klagers advokats supplerende bemærkninger til Ankenævnet af 15. januar 2018, side 2, 3. afsnit, at:

*'Klagernes plan var en renovering, hvori indgik udskiftning af gulvene for etablering af gulvvarme.'*

Endelig bemærkes, at klagers advokat ved flere lejligheder, bl.a. i klagen til ankenævnet, har oplyst, at det var klagers plan at totalrenovere huset.

Ankenævnet må på baggrund af ovenstående lægge til grund, at klager oprindeligt havde planlagt at totalrenovere huset og herunder også at udskifte husets gulve, samt at etablere gulvvarme.

På den baggrund vil evt. skader på trægulve, strøer, isolering og varmerør ikke kunne erstattes, da disse bygningsdele under alle omstændigheder skulle bortskaffes.

Med hensyn til betondækket, har klager forsat ikke fremlagt nogen dokumentation for skader, som skulle kunne være til hinder for, at klager kunne have renoveret huset som planlagt, jf. klagers advokats beskrivelse i e-mail af 24. april 2017.

I øvrigt må det fastholdes at eventuelle skader på terrændækket, som følge af, at der har været anvendt slagger i det kapillarbrydende lag, vil være undtaget fra forsikringens dækning som følge af policens forbehold.

Det må bero på en fejl, når klagers advokat oplyser, at husforsikringen ikke har dækket den anmeldte kloakskade. Af det af advokaten fremsendte fra husforsikringen fremgår følgende:

*Konklusion:*
*[Andet forsikringsselskab] vil yde en erstatning på 12000 kr. minus 5000 kr. i selvrisiko, i alt 8000 kr. Evt. følgeskader mv. dækkes ikke, da disse er opstået pga. fejlkonstruktion i gulvopbygningen + skaden er udbedret inden forsikringen har haft mulighed for at undersøge forholdene.*

Det må lægges til grund, at klagers krav vedrørende utætte afløbsrør herefter kan udgå af klagen.

Det bemærkes af klagers husforsikring heller ikke har modtaget nogen form for dokumentation for brud på afløbsrør eller følgeskader heraf."

Til dette har klagernes advokat fremsendt brev af 14/11 2018, hvori det bl.a. er anført:

"**Supplerende redegørelse fra klager:**
I tilstandsrapportens sammenfatning s.10 pkt. 6 har vådrum en K2, hvorimod pkt.7 Gulvkonstruktion og gulve har IB (ingen bemærkninger), der er intet bemærket om gulvkonstruktionen, blot konstateret 'bule på gulv i bryggers' som det eneste sted, men i pkt. 6, med overskrift Vådrum, er i parentesen nævnt 'badeværelse, toilet og bryggers'. I rapporten nævnes gulvkonstruktionen intet sted, og der nævnes specifikt kun bulen på gulvet i bryggers, men intet om badeværelset.

Under sælgers oplysninger om ejendommen i pkt.6 Gulve – svarer sælger benægtende til pkt. 6.1, selvom han, efter det af klager oplyste, i forbindelse med tømning af husets møbler, måtte hyre en tømrer til udbedring af spisestuegulv, da det havde rejst sig p.g.a. fugt. Problemet understøttes efterfølgende af foretagne fugtmålinger i klaplaget og meget tyder på, at gulvene ikke er de oprindelige. Da trægulvene i hele huset med undtagelse af soveværelset, efter det oplyste var asketræsparket, men bøgetræsparket i soveværelse, var gulvet efter det oplyste her sunket 15 til 20 mm. Gulvlægternes understøtning var bygget op af spånplade stykker, som fugten havde opløst.

Klager oplyser, at 150 mm polystyren med fugtspærre ville forhindre opfugtning af overliggende trægulv, men denne konstruktion var ikke mulig, da klaplaget ikke opfyldte kravene til jævnhed. Udover varmerørerne, som klager kunne se bort fra, var der koldt- og varmtvandsrørerne, hvis stand, der var stor usikkerhed om, da de lå i samme meget fugtige miljø. Ved blotlægningen af dem viste det sig, at de var kraftigt rust eroderede.

**Vedrørende Danske Boligforsikrings konklusion:**
Det er korrekt, at trægulve og varmerør skulle kasseres, men koldt- og varmtvandsrør skulle udskiftes.

Bortset fra bule i bryggersgulv var gulvene og deres opbygning ikke nævnt og dermed ikke undtaget dækning. Som Dansk Boligforsikring selv nævner, var der målt relative høje fugtværdier i klaplaget, ydermere ifølge den byggesagkyndiges rapport også relativt høje fugtværdier i trægulvene. Soveværelsesgulvet var sunket 15-20 mm.

Oprindeligt havde klager overvejet muligheden for fugtsikker opbygning med gulvisolering polystyren og dampspærre, men da der ved afmontering af trægulvene viste sig store vandansamlinger på det eksisterende isoleringslag og dampspærre, ville det havde været håndværksmæssigt uforsvarligt at bygge videre på klaplaget. Den byggesagkyndige anviste således også løsningen med fjernelse af klaplaget."

Selskabet har i brev af 21/11 2018 til nævnet bl.a. anført:"Jeg noterer mig, at der er enig om, at trægulve og varmerør under alle omstændigheder skulle kasseres, og derfor ikke kræves erstattet.

Det skal fastholdes, at Dansk Boligforsikring ikke har set skader på betondækket, ud over hvad der må siges at være almindeligt, husets alder taget i betragtning. Det fastholdes i øvrigt, at eventuelle skader, der kan tilskrives det kappilarbrydende lag, er undtaget fra dækning, jf. policens forbehold.

Dansk Boligforsikring har ikke set skader på brugsvandsrør. Det bemærkes dog, at det ikke er usædvanligt, at 55 år gamle galvaniserede brugsvandsrør kan være slidte.

Klager har oplyst at have planlagt udskiftning af køkken og bryggers samt renovering af badeværelse. Det ville være usædvanligt, om man i den situation planlagde genbrug af oprindelige rørinstallationer fra 1962.

Der ses i øvrigt ikke at være nye faktuelle oplysninger i sagen, hvorfor det må antages at sagen herefter vil kunne forelægges nævnet på det foreliggende grundlag."

Af det indklagede selskabs besigtigelsesnotat af 13/1 2017 fremgår blandt andet:

"**Anmeldt forhold:**
Fugt i gulvene.

**Beskrivelse:**

Der er taget forbehold i policen for terrændækket, og jeg har forberedt FT på en afvisning. Totalrenovering pågår. Huset står uden varme på. Der påtænkes nye gulve i hele huset. Strøgulvet, en uventileret konstruktion i en del af stuen og hele gang/entre er taget op, foto 1-4 Der ligger lidt isolering tilbage i gangen, ca. 50 mm tyk. Det optagne gulv var lakeret askeparket, hvor der flere steder har ligget tæpper på. I værelset længst væk fra stuen og ved siden af badeværelset ligger der stadig bøgeparket, hvilket er planlagt fjernet. Der er målt fugt med indstiksmåler i værelserne, hvor gulvene endnu ikke er fjernet, højest mod ydervæggene fra 11% midt i rummene til højest ind mod badeværelset 18,9% Foto 11-18 Der er ikke set tydelige revner eller lignende i badeværelset.
Resten af målingerne er taget jævnt fordelt i gulvene i værelserne.
Terrændækket er målt med Gann-måleren i stue og gang lokalt fra 107 digits til over 140 digits, Dvt over 120 digits er at betegne som fugtigt til vådt. Men kun meget lokalt, foto 6-10
Den sidste måling fremkom kun meget lokalt i det område af stuen, hvor gulvet er fjernet.

**Konklusion:**
Gulvet har ikke været, og er ikke overisoleret, da der kun ligger eller lå ca. 50 mm isolering. Der er på policens forside taget forbehold for husets drænlag/kapillarbrydende lag af slagger.
Der har været og er naturlig fugt i klaplaget (alder og konstruktion taget i betragtning). Denne fugt har ikke kunnet slippe naturligt ud, da parketgulvet var lakeret og der lå tæpper flere steder. Dette gør konstruktionen relativt tæt.
Alderen er det oprindelige fra 1962, det er lovligt og sædvanligt udført, der er ikke set følgeskader da gulvene for en stor dels vedkommende er fjernet.

**Tilstandsrapport:**
Pkt 6.1 nævner bule på gulvet i bryggers, og slagger i pkt. 5, side 16 jf. forbehold. Ingen anmærkninger på selve parketgulvene."

Af husejerforsikringsselskabets besigtigelsesnotat af 1/6 2018 fremgår blandt andet:

"**Årsag til skaden**
På besigtigelsestidspunktet var alle skader udbedret. Informeret forsikringstager om at udbedring og/eller fjernelse af beskadigede genstande må ikke foretages, før forsikringen har godkendt det, alt jf. betingelserne EJ 12.
Har aftalt at forsikringstager indsender de billeder som han har af de beskadigede bygningsdele i forbindelse med renoveringen (er modtaget, se nedenstående billeder).

Forsikringstager har anmeldt skaden til deres ejerskifte forsikring som har afvist skaden. Kopi af afvisningsbrev sendes til [andet forsikringsselskab] (er modtaget).

Jf. forsikringstager har der været brud (utæt samling) 2 steder på kloakrør (overgang mellem støbejernsrør og til beton kloakrør under gulv). Der er ikke fremsendt dokumentation som understøtter dette.
Taksator har dog vurderet de tilsendte billeder + forsikringstagers forklaring og konklusionen for dette punkt er følgende:
Hvis forsikringstager havde anmeldt det rettidig til [andet forsikringsselskab] ville der været blevet sendt en kloakmester ud for at udfærdige en tv inspektionsrapport af de berørte kloakrør. Herefter hvis der var blevet konstateret en klasse 3 eller 4 skade, ville der blevet isat en foring (strømpe) således at den evt. utæthed der var ville blive udbedret.

Økonomi for dette område ville være ca. 12000 kr. inkl. moms for begge skader.
Pga. der er tale om brud på 2 forskellige kloakrør ville der været tale om 2 x selvrisiko.

I forbindelse med fjernelse af trægulvene konstateres det at de blotlagte rørinstallationer under trægulvet var tæret, men der var dog ikke tale om brud, (oplyst af forsikringstager). Pga. der ikke er brud på rør er der ikke tale om en dækningsberettiget skade (forsikringstager er informeret).

Grundlaget for tæringen af rørinstallation er efter taksators vurdering flere forskellige ting.
1: der var ikke ventilation under trægulvet, dvs. der var isoleret helt op til underkant gulv.
2: der var ikke kapillarbrydende lag under betongulvet.
3: fugt spærre var placeret forkert flere steder og var ikke tæt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det 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**
Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

…
**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 og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

**3.6**
Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:
…
**3.6.3**

15. 91349

> Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt."

Nævnet har fået forelagt fotos fra ejendommen.

**Nævnet udtaler:**

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog den forsikrede ejendom pr. 1/12 2016. Klagerne havde planlagt en totalrenovering af ejendommen. I forbindelse med udskiftning af de eksisterede gulve og etablering af gulvvarme og isolering med 150 mm. sundolittplader, konstaterede de, at der var stedvise fugtproblemer i terrændækket og gulvkonstruktionen som følge af opstigende grundfugt og utætte kloakker. De har endvidere oplyst, at de konstaterede, at fugtspærren lå forkert, at såvel varme- som brugsvandsrør var tæret af rust, samt at klaplaget var for ujævnt til, at det kunne anvendes som underlag for sundolittpladerne. Klagerne har anført, at de derfor fjernede terrændækket og slaggelaget herunder og udlagde nye rør.

Om baggrunden for at fjerne terrændækket og slaggelaget har klagerne i brev af 1/8 2018 til nævnet endvidere blandt andet anført: "Med den store fugtophobning var klager overbevist om, at skaderne og årsagerne hertil ikke kunne være begrænset til stuen. De øvrige undergulve måtte således blotlægges. Det øjensynlige resultat heraf var en gennemfugtig isolering og voldsomt tærede varme- og vandrør. På denne baggrund og understøttet af artikler fra Teknologisk Institut om gulvkonstruktioner med problematisk slaggelagsopbygning, besluttede klager at bryde gulvet op og fjerne det kapillarsugende slaggelag. I sagens natur var det ikke muligt at vurdere arbejdets omfang, da det udviklede sig i takt med blotlæggelsen af de forskellige installationer. Da afløbssystemet blev blotlagt viste der sig en rotterede, hvor hullet i fundamentet fra køkkenvaskens afløb ikke var lukket med beton. Ydermere i hjørnet af bryggers var tagnedløbsrøret af støbejern utæt, hvor nederste del var samlet med en 90 graders betonbøjning. Dansk Boligforsikring A/S blev oplyst om forholdene allerede ultimo 2016 i forbindelse med overtagelsen og flere gange meddelt forholdene d. 8. marts 2017. Dansk Boligforsikring A/S har

således haft rig mulighed for at besigtige forholdene yderligere, såfremt der måtte have været ønske herom."

Som følge af de omfattende arbejder måtte klagerne udskyde indflytningen i 4 måneder. Over for nævnet har klagerne krævet, at selskabet dækker merudgifterne ved renoveringen som følge af de ukendte forhold ved gulvkonstruktionen. Klagerne har over for nævnet fremsendt dokumentation7 for de udgifter, som de har afholdt til arbejderne med gulvkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Selskabet har herved anført, at klagerne ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var fugt i gulvkonstruktionen i et omfang, der udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere har selskabet bemærket, at klagerne ikke kan opnå dækning for de udgifter, de har afholdt som følge af den planlagte renovering af gulvkonstruktionen. For så vidt angår skaderne på kloakkerne, har selskabet bemærket, at forholdet er blevet dækket af bygningsforsikringen. Om de tærede rør har selskabet anført, at varmerørene under alle omstændigheder skulle udskiftes i forbindelse med etableringen af gulvvarme, og at klagerne ikke har godtgjort, at brugsvandsrørene var tærede i et omfang, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der var skader på rørene omfattet af ejerskifteforsikringens vvs-dækning. Hvad angår klaplaget, har selskabet bemærket, at klagerne ikke har bevist, at dette var for ujævnt til at fungere som underlag for sundolittplader. Selskabet har i den forbindelse anført, at sundolittpladerne er kapillarbrydende, hvorfor isoleringen effektivt ville kunne have forhindret fugt fra terrændækkonstruktionen i at trænge op i de nye gulve. Selskabet har endvidere henvist til, at forsikringen er klausuleret med følgende særlige undtagelse: "Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens drænlag/kapilarbrydende lag af slagger jf. tilstandsrapport pkt. 6.1 og side 16 pkt. 5". Selskabet har på den baggrund anført, at skader på gulvkonstruktionen som følge af slaggelaget er undtaget fra dækning.

17. 91349

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klagerne at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klagerne, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klagerne ikke har godtgjort, at der i bygningsdele, der ikke var omfattet af den planlagte renovering, på overtagelsestidspunktet var forhold, der i ejerskifteforsikringens forstand udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, at klagerne havde planlagt at udskifte ejendommens gulvkonstruktion og etablere gulvvarme og at isolere gulvkonstruktionen med sundolitt.

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at brugsvandsrørene var tærede i et omfang, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der var skader på rørene omfattet af ejerskifteforsikringens vvs-dækning.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at der var ujævnheder i klaplaget på overtagelsestidspunktet i et omfang, der udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

18. 91349

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen