Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. november 2018 blev i sag nr. 91389:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring. Han klager over selskabets afvisning af at dække følgeskader af en dækningsberettigende skade på gulvet og væggene i et værelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1887, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/10 2005 på baggrund af tilstandsrapport af 2/5 2005. Der fremgår ikke oplysninger af tilstandsrapporten, der har relevans for sagen.

I klageskema af 27/9 2017 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

> "I sommeren 2015 stod det klart, at der var noget galt med konstruktion af balkon på 1ste sal i ejendommen ud mod have, idet der i forbindelse med gentagne kraftige regnskyl opstod betydelig fugtskade, hvilket viste sig at skyldes, at udgangsdøren til balkon aldrig havde været fuget, og der var ikke placeret nogen vandnæse i relation til balkonen.
>
> Til anskueliggørelse af skaden fremlægges som **bilag 2** foto af facade mod have, der betød, at puds nedenunder og ved siden af balkon måtte hugges ned. Som **bilag 3** fremlægges fotos – i alt 5 stk. – der viser den manglende fugning samt skader på murværk ind under dør på 1ste sal ud for balkon, herunder at fugning langs den lodrette siden af døren tillige manglede.

Ønsket om udbedring af skaden skyldes tillige, at der efterhånden inde i værelset tilhørende balkonen begyndte at udvikle sig en vis dårlig luft/lugt, hvorved bemærkes, at da vi flyttede ind i huset, var gulvet i det pågældende rum ikke særlig god stand, hvorfor vi fik lagt gulvtæppe.

Fugten fik os således til at blotlægge gulvet, som vi ønskede at udskifte, når årsagen til skaden på murværk m.v. var klarlagt og udbedret. To fotos af det blotlagte gulv ud for balkon fremlægges som **bilag 4**.

I forbindelse med at undergulvet blev blotlagt af isolering og strøer bredte der sig en kraftig lugt af tjære i hele huset, idet det viste sig, at der under strøerne var et yderligere oprindeligt undergulv, behandlet med bitumen (tjære), hvilket ellers alene var sædvanligt for vådrum i gamle dage. Vi anmeldte straks denne problematik til forsikringen, idet skaden på gulvet pludselig syntes at overstige skaden på det udvendige murværk og afklaringen om, hvorvidt træværket tilknyttet balkon ind under gulv, havde taget skade af fugten.

I første omgang bliver anmeldelsen vedrørende det giftige undergulv, som ikke må lukkes til igen, som følge af tjæredampe, behandlet over ejerskifteforsikringen, idet navnlig det giftige undergulv med bitumen og fjernelsen af dette betød, at også rummets indervægge skulle fjernes, idet det oprindeligt blot var planlagt at lægge et nyt gulv ovenpå eksisterende strøer, og således at indervægge i rummet kunne hvile på strøerne. Desuden var det nu nødvendigt at etablere nye elinstallationer, hvortil kommer tapetsering og malerbehandling af nye vægge efterfølgende.

Som **bilag 5** fremlægges vurdering fra taksator … fra Gjensidige Forsikring og yderligere korrespondance mellem undertegnede og [taksator] mellem den 4. og 7. september, fremlægges som **bilag 6**, hvor fokus er på det ulovlige bygningsmateriale. Først efter taksators første besøg blev det klart, at den opfugtede mur- og vandindtrængen i forbindelse med denne, som følge af en fejlkonstruktion omkring altandøren, faktisk var en skade omfattet af ejerskifteforsikringen, hvilket fremgår af min mail af 21. september 2015 til Gjensidige Forsikring, der fremlægges som **bilag 7**. Tømreren bekræftede dette overfor taksator ved email af samme dato, den 21. september 2015, der fremlægges som **bilag 8**.

Der har herefter været ført korrespondance med Gjensidige om dækning for skaden, idet mails af 1. oktober 2015 og 22. oktober 2015 med tilhørende udvekslede mails fremlægges som bilag 9 og 10. Gjensidige Forsikring henviser til sager 65.801, 85.975, 84.547, 65.979 og 59.271, idet alle sager drejer sig om, at der på et tidspunkt i forbindelse med et ønske om ombygning dukker ulovligt byggemateriale op, som ikke var ulovligt på tidspunktet for ejendommens opførelse, men hvor en opretholdelse af de pågældende materialer, hvilket også kunne være asbest, ikke kan opretholdes ved en blotlæggelse af sundhedsmæssige årsager.

Sagen blev herefter videregivet til den klageansvarlige enhed i Gjensidige Forsikring, jf. mail af 27. oktober 2015 fra Klageafdelingen, der fremlægges som **bilag 11**. Der ses ikke modtaget noget endeligt svar fra Gjensidige i anledning af klagen, og som følge af, at undertegnede har afventet dette, samt som følge af, at undertegnede som advokat har haft ualmindeligt travlt de sidste par år, har det først været muligt at nå at indgive klage på nuværende tidspunkt, uanset at jeg finder, at afvisningen af at dække omkostningerne forbundet med udbedring af gulv m.v. helt eller delvist bør være omfattet af forsikringen.

Som **bilag 12** fremlægger jeg faktura af 5. november 2015 fra tømrermester …, vedrørende udbedring af fugtskade på væg fra altan, herunder fugning, etablering af drypnæse m.v., idet jeg gør opmærksom på, at denne faktura er dækket af Gjensidige Forsikring via ejerskifteforsikringen, og som **bilag 13** og **bilag 14** fremlægges fakturaer af 5. oktober 2015 fra [tømrer] henholdsvis faktura 1158 og 1159, på i alt kr. 95.068,75. Det fremgår af fakturaerne, at den oprindelige gulvpris udgjorde kr. 31.460,00 med tillæg af moms. Der er kommet tillæg til, som følge af fjernelse af de forurenede gulvbrædder og nye strøer, hvortil kommer en særdeles stor udgift forbundet med at fjerne vægge, indskud, isolering og opsætte nye vægge.

Årsagen til, at der overhovedet sættes noget arbejde i gang i værelset med balkon på 1ste sal det er den opståede fugtskade, som viser sig, at skyldes en konstruktionsmæssig fejl fra tidligere ejers tid, hvorved der er opstået fugtindtrængen i murværk, hvilket da også er anerkendt som en skade af Gjensidige Forsikring A/S.

I den forbindelse fremhæver jeg, at det jo har været direkte håndværksmæssigt uansvarligt at undlade at bryde gulvet op i relation til balkonen, dels for at undersøge om der var skader på gulv, og ikke mindst for at undersøge om der var skade på træbjælker, som er ført ind under gulv og som balkon i tilknytning til balkondør hviler på, idet fugtindtrængen og fugtskaden, jf. de fremlagte billeder, er betydelig.

Der viste sig heldigvis ikke at være skader på det gamle gulv og strøer navnlig heller ikke bjælkerne til balkon, men kun på murværket, men det arbejde, der har været forbundet med at opbryde gulvet, jf. fotos ud for balkon, må anses at være en del af arbejdet forbundet med undersøgelse af og udbedring af fugtskade, som følge af manglende fugning og manglende vandnæse m.v.

Jeg forstår godt, at en sag, der isoleret set, omhandler udskiftning af ulovligt bygningsmateriale i en ejendom, ikke kan være at anse som en skade omfattet af ejerskifteforsikringen, navnlig ikke, når det ulovlige bygningsmateriale konstateres i forbindelse med en ønsket udførelse af forbedringer på en ejendom.

Imidlertid er situationen i nærværende klagesag, at der jo er en godkendt skadessag, som udvikler sig anderledes end forventet, således at blotlæggelsen af blot en del af gulvet i værelset med balkon, jo udløser nødvendigheden af en fuldstændig udskiftning af det ulovlige bygningsmateriale, som igen udløser fuldstændig udskiftning af indervægge og el i værelset for ikke at tale om den oprindelige udskiftning af gulv.

I den forbindelse vil jeg gerne fremhæve, at det således er fugtskaden, som er en anerkendt skade under ejerskifteforsikringen, der udløser alle de øvrige udgifter, som er følgeskader og udgifter, der ikke kunne være undgået, idet for det første indebærer opbrydning af en del af gulvet i værelset jo, at det er nødvendigt at lægge gulv i hele værelset med tilhørende balkon, hvilket ikke kunne have været undgået, uanset om der havde været anvendt sundhedsskadeligt bitumen, undergulv eller ej, men udskiftningen af gulv – det almindelige gulv – er jo blevet dyrere derved, at det har været nødvendigt at lægge et helt nyt gulv med nye strøer, hvorved nye vægge og indervægge har måtte etableres, således at følgearbejdet med fjernelse af det ulovlige bitumen undergulv under strøerne, for så vidt angår har været relativt begrænset, idet selve fjernelsen af et undergulv næppe tager mere end et par dage, men selve etableringen af et fuldstændigt nyt gulv med nye indervægge m.v., har, jf. de fremlagte fakturaer, været bekosteligt, og hele dette arbejde er jo udløst af fugtskaden og de arbejder, der kan relatere sig hertil.

Således er det min opfattelse, at den ankenævnspraksis som Gjensidige Forsikring A/S henholder sig, måske kan danne udgangspunkt for at statuere at udgifterne forbundet med fjernelse af det ulovlige bygningsmateriale ikke kan være dækket af ejerskifteforsikringen, men udgiften forbundet med udskiftningen af gulv, herunder indervægge og nye el-installationer er jo afledt af fugtskaden, da det var nødvendigt at brække gulvet op over mod balkon. Dog anføres, at det var skaden der udløste fritlægning af ulovligt eller sundhedsskadeligt byggemateriale, som jo må fjernes i forbindelse med udbedring.

Det er efter min opfattelse en sag, som man kan karakterisere som 'hvad kom først'? – 'Hønen eller ægget'?

Jeg må på baggrund af ovenstående imidlertid fastholde, at det var fugtskaden på ejendommens facade, der relaterede sig til balkon, der forårsagede, at der overhovedet skulle udføres arbejde, herunder at vi forventede, at der skulle udskiftes gulv, men da arbejdet blev igangsat var det ikke afklaret, at der var tale om en konstruktionsfejl, der ville være omfattet af ejerskifteforsikringen, hvilket det jo så var. Således må størstedelen af følgearbejderne omkring udskiftning af gulv og vægge m.v. dækkes af ejerskifteforsikringen, idet tømreren jo ikke kunne have foretaget sin analyse af problemet, hvis ikke han havde brudt gulvet op i relation til balkon og vurderet gulv og bjælker i relation til balkon.

Der foreligger både årsagsforbindelse og adekvans i forbindelsen mellem fugtskaden og nødvendigheden af udskiftning af gulv og indervægge, hvorfor Ankenævnet bedes vurdere sagen/kravet i relation til den allerede anerkendte skade i relation til konstruktion omkring balkon, således at den tidligere praksis vedrørende ulovlige byggematerialer spiller en underordnet eller mindre rolle i behandlingen af det rejste krav i nærværende sag."

...

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Refusion af udgift på 95068,75 + refusion af el- og et mindre refusionsbeløb efter nævnets bestemmelse

Selskabet har i brev af 20/11 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"I vurderingen af om der er tale om en 'skade' (aktuel eller nærliggende) i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14 skal der således sammenlignes med andre bygninger af samme alder.

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1887. Efter fjernelse af gulvtæppe og parketgulv i soveværelse konstateres et lag af sort tjære/beg/bitumen (asfalt) under parketgulvet.

Vi har ikke kendskab til præcist hvornår dette parketgulv er lagt, men det kan ud fra taksators besigtigelse lægges til grund, at der er tale om et ældre parketgulv. Det er almindelig kendt – hvilket vi har fået mundtligt bekræftet af flere håndværkere – at det helt tilbage fra 1930'erne og fremefter var sædvanligt at anvende bitumen/tjære/asfalt som underlag for parketgulv, og at man lagde stavene direkte i asfaltproduktet. Det bemærkes for god ordens skyld, at også i dag kan asfalt (f.eks. støbeasfalt bestående af asfaltbitumen tilsat mineralske fyldstoffer som grus og kalk) an-

vendes som underlag for gulvbelægning (se vedlagte bilag fra Gulvbranchen side 5 og Bolius side 6).

Forsikringstagers gulvkonstruktion er udført helt i overensstemmelse med den måde, hvorpå man tidligere udførte dette, og der er derfor tale helt sædvanlig byggeskik på tidspunktet for udførelsen heraf.

Der er ikke sket nogen skader på bygningen som følge af anvendelsen af bitumen som underlag for parketgulvet, og huset har eksisteret i mange år med denne konstruktion, uden at der er sket skader som følge heraf. Ligeledes har forsikringstager boet i huset siden 2005 med denne konstruktion, uden at det har haft nogen betydning for deres anvendelse af gulvet og bygningen.

Forsikringstager oplyser, at gulvet altid har lugtet lidt, hvilket må have været af begrænset karakter, idet forsikringstager ikke har undersøgt forholdet nærmere på et tidligere tidspunkt, og idet de således har kunnet levet med disse mulige lugtgener igennem de 10 år, hvor de har beboet huset.

På baggrund heraf må vi fastholde, at anvendelsen af bitumen som underlag for forsikringstagers gulv har været sædvanlig byggeskik på tidspunktet for udførelsen heraf, at der ikke er sket skader på bygningen som følge af anvendelsen af bitumen, at forsikringstager har boet i huset i 10 år med denne konstruktion uden at det har haft nogen betydning for deres anvendelse heraf. På baggrund heraf fastholder vi, at anvendelsen af bitumen som undergulv for parketgulv ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang – heller ikke i forhold til tilsvarende ejendom af samme alder, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt.

Forsikringstager oplyser, at gulvet nu er blotlagt, og medfører tjærelugt og dampe i huset, at det er ulovligt, og derfor ikke må lukkes igen, før bitumen er fjernet.

Først og fremmest skal det anføres, at vi ikke har kendskab til – og forsikringstager ikke har dokumenteret – at den pågældende bitumen afgiver sundhedsskadelige dampe i huset, at anvendelsen heraf er ulovlig, eller at det er ulovligt at lukke gulvet igen uden fjernelse af bitumen. Der foreligger ikke et påbud fra kommunen herom, og vi bemærker samtidig, at det er ikke sædvanligt, at kommunen giver påbud vedrørende et produkt/materiale, som igennem tiderne har været normal byggeskik, ligesom kommunen heller ikke giver påbud om fjernelse af asbest eller bløde celotexplader, selvom det ikke er lovligt at anvende i dag.

Dernæst skal det også anføres, at Ejerskifteforsikringen alene dækker forhold, som har været til stede på tidspunktet for overtagelsen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16.

På overtagelsestidspunktet har bitumen været i en lukket gulvkonstruktion, og forsikringstagers egen blotlæggelse af bitumen sker 10 år efter overtagelsen. Blotlæggelsen af bitumen – og de dampe, som bitumen eventuelt måtte afgive nu som følge af blotlæggelsen – har derfor ikke været tilstede på tidspunktet for overtagelsen, hvilket er en betingelse for forsikringsdækning jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16.

Forsikringstager oplyser, at det har været nødvendigt at åbne gulvet til soveværelset for at få klarlagt, om der var sket vandskade under gulvet som følge af anerkendt skade ved altandør.

Først og fremmest skal det anføres, at forholdet omkring konstateringen af bitumen under parketgulvet anmeldes den 31. august 2015, og forholdet omkring manglende fugning af altandøren anmeldes den 21. september 2015, dvs. ca. 1 måned efter.

Der fremgår intetsteds af anmeldelsen af bitumen jf. udprint fra vort forsikringssystem af 31. august 2015, at det blev konstateret som følge af utæthed ved altandøren. Det fremgår alene af anmeldelsen, at der var tale om et grimt gulv, som de gerne ville have fjernet, og at der i forbindelse med optagning af gulvet konstateres bitumen, som de også ønskede fjernet.

Af forsikringstagers anmeldelse af utæthed omkring altandør, jf. hans e-mail af 21. september 2015 (bilag 9) fremgår, at *'fjernelse af gulv afslørede vandindtrængen på gulv ved altandør'*, og at der som følge heraf skulle ske afhugning/genetablering af puds/filsning på nogle m2 og etablering af drypnæse.

Det fremgår intet steds, at utætheden har nødvendiggjort optagning eller fjernelse af gulvet, ligesom håndværkerens e-mail af 21. september 2015 og tilbud af 29. september 2015 (bilag 16) heller ikke anfører om nødvendigheden af optagning af gulvet som følge af vandskade. Det fremgår alene, at døren ikke har været fuget, så vandet har kunnet løbe ind i isoleringen under døren, og ned i væggen med løs puds.

Det er i øvrigt ikke sædvanligt at optage hele parketgulve, blot for at konstatere, *om* der skulle være sket skader under gulvet, hvis der ikke er indikationer på fugtskader på gulvet.

Forsikringstagers i netop sin klage til nævnet oplyst, at der ikke var konstateret skader på soveværelsesgulvet som følge af utæt altandør, og der har således heller ikke været nogle indikation på, at gulvet skulle være skadet som følge af utæt altandør. Jf. ovenstående var gulvet allerede optaget ca. 1 måned tidligere, fordi forsikringstager ønskede at udskifte et ældre parketgulv.

Vi må derfor afvise, at optagning af gulvet har været en følgeskade til utætheden ved altandøren, eller at det har været nødvendigt at optage gulvet for nærmere undersøgelse af forholdet omkring manglende fugning af altandør.

På baggrund af ovenstående må vi sammenfattende fastholde, at anvendelsen af bitumen i sig selv ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14, idet der er tale om sædvanlig anvendt materiel og metode på tidspunktet for udførelsen heraf, at bitumen på overtagelsestidspunktet har været i en lukket gulvkonstruktion, som ikke har medført nævneværdige lugtgener igennem forsikringstagers anvendelse af huset i 10 år, at konstateringen af bitumen skyldes forsikringstagers ønske om at udskifte soveværelsesgulvet, og at der ikke er tale om en følge af en dækningsberettigende skade vedrørende manglende fugning af altandør.

Vi kan således ikke anerkende forsikringsdækning for fjernelse af bitumen eller de af forsikringstagers anførte meget omfattende følgeudgifter."

Klageren har i brev af 6/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"1. Jeg har noteret mig, at der nu er fremlagt en skadesbeskrivelse af 31. august 2015, der synes at hidrøre fra [taksator], som jeg ikke på noget tidligere tidspunkt er blevet præsenteret for, og

som ej heller er blevet påberåbt tidligere. Det fremsendte er en forvrængning og en manipulation i forhold til min oprindelige kontakt til Gjensidige Forsikring vedrørende forholdet, idet det anførte i den anførte skadebeskrivelse, og således som det fortolkes og anvendes i indlæg fra indklagede, er forkert.

Jeg gør opmærksom på, at [taksator] er taksator hos Gjensidige Forsikring, og det er selvsagt ikke ham, som jeg oprindelig har anmeldt skaden til, idet det først er efterfølgende, at jeg bliver henvist til [taksator].

Således må jeg påpege, at i min første telefoniske anmeldelse til Gjensidige Forsikring gør jeg opmærksom på, at vi har valgt at fjerne det eksisterende gulv for at afklare lugtgener, herunder om det har noget at gøre med fugt/vandindtrængen fra balkon, der er vestvendt. Det er således en forvrængning at anføre, at det pågældende arbejde var igangsat som følge af et ønske om vedligeholdelse/forbedring. Den omtalte fugtindtrængen er med al tydelighed dokumenteret i forbindelse med tidligere e-mail korrespondance i sagen, hvor jeg har fremsendt kopi af foto af den ret omfattende fugtindtrængen i forbindelse med min klage, og fotoet dokumenterer ganske tydeligt, at det var den pågældende fugtindtrængen omkring balkon, der gav anledning til at det vurderedes nødvendigt at få udskiftet/optaget gulv. Det er min opfattelse, at det fremsendte foto, jf. bilag 2, taler for sig selv, uanset om Gjensidige Forsikring oprindeligt eller efterfølgende har noteret sig det anførte vedrørende fugtskade, hvor fugtskaden jo efterfølgende senere i september 2015 bliver anerkendt som en dækningsberettiget skade.

Efter en indledningsvis anmeldelse til Gjensidige Forsikring bliver jeg henvist til [taksator], hvis beskrivelse dels er mangelfuld, men den omfortolkes efter min opfattelse af Gjensidige Forsikring i de af indklagede indgivne indlæg i sagen. Først og fremmest må anføres, at det altid er behæftet med alvorlige mangler at et forsikringsselskabet alene registrerer en indgivet klage telefonisk, og ikke gør sig ulejlighed med at anmode om, at der indgives et klageskema, idet fejlopfattelser og misforståelser samt manglende faglig indsigt hos en klager, ofte kan føre til misforståelser.

Herudover må jeg konstatere, at det alene fremgår af skadebeskrivelse, at undertegnede ringer og oplyser, at vi havde taget gulvet op i soveværelset, hvilket jo er korrekt, men der står jo intet i beskrivelsen om, hvorfor det er sket. Det er herudover beskrevet, at der har været et tæppe, udover det tidligere grimme gulv, og at tømrer så var startet med at optage gulvet, men det må konstateres, at Gjensidige Forsikring hverken ved min oprindelige henvendelse eller ved det, der er anført af [taksator], i hans egen beskrivelse af, hvad han opfatter, er nævnt noget om nogen årsag!

Skadesbeskrivelsen afspejler imidlertid, at det vi først fokuserer på efter at en del af gulvet er taget op, er at det oprindelige gulv, hvorpå parketgulvet senere er lagt, er påsmurt en giftig tjære/bitumen, som afgav meget kraftige dampe. Det var således denne problematik, der først optog undertegnede, min ægtefælle samt tømreren, idet årsagen til fugten udefra på dette tidspunkt endnu ikke var fastlagt, da det var den indvendige fejlfinding, der var igangsat først.

Det ændrer imidlertid ikke på, at det var lugtgener sammenholdt med fugtproblem ved vestvendt balkon på mur, der udløste arbejdets igangsættelse for at afklare det bestående problem.

2. Det er et problem, at indklagede på baggrund af det under pkt. 1 anførte på et meget tyndt grundlag fastholder, at det er anmeldelsesrækkefølgen i nærværende sag, der er bestemmende

for, om følgeskader i relation til fugtskade/vandskade, der bliver registreret den 21. september 2015, er bestemmende for om følgeskader/følgearbejder, skal dækkes eller ej, idet jeg her må gøre gældende, at det afgørende ikke kan være, at tømreren først efter at have været i gang med arbejdet på ejendommen i en periode, identificerer årsagen til fugt/vandindtrængen omkring vestvendt balkon.

Det anerkendes, at drejede nærværende sag sig alene om at gulvet i soveværelset var blevet optaget, og der ikke havde været nogen fugtskade, der motiverede dette, må sagen muligvis vurderes i overensstemmelse med den ankenævns praksis, som indklagede har henvist til. Faktum er, at indklagede har anerkendt, at der som følge af manglende vandnæser og manglende fugning omkring balkon var opstået fugtskade på murværk, som er blevet udbedret på indklagedes regning, hvorunder fugning og opsætning af vandnæse er blevet ordnet. Der er ikke af tømreren blevet konstateret fugtskade på bjælke til balkon, der går ind under gulvet i soveværelset, eller på gulvkonstruktion i øvrigt, men det har selvsagt været relevant at få undersøgt om vand/fugtindtrængen havde påvirket balkonens bjælkefundament og gulvet i soveværelset.

Således er det helt forkert, at indklagede stædigt holder fast i anmeldelsesrækkefølgen, som værende grundlag for, at der absolut ikke skal dækkes noget i relation til udskiftning af gulv og undergulv samt andre afledede arbejder, og der er da slet ikke holdepunkt for denne anskuelse, når den oprindelige årsag til anmeldelse til indklagede slet ikke er registreret, og i øvrigt ved den efterfølgende samtale med [taksator] er blevet meget løst og mangelfuld angivet, uden at der i realiteten er anført nogen årsag. Det kan ikke være rigtig, at en sådan tilfældig og vilkårlig registrering af en anmeldt skade har betydning, når det fremsendte foto dokumenterer det modsatte. Hertil kommer det heller ikke kan bebrejdes undertegnede, som klager, at vi på tidspunktet for anmeldelsen omkring det sundhedsskadelige undergulv med bitumen, kunne have viden om, at den manglende fugning og drypnæse ved balkon udgjorde en håndværksmæssig fejl, der forårsagede fugt/vandskade, der som ovenfor anført jo var det, der motiverede iværksættelsen af arbejdet i første omgang.

Klager vil nu indhente erklæring fra tømrer om, at det var lugtgene og fugtskade, der motiverede, at [tømrer] blev rekvireret til at udføre arbejde på ejendommen.

3. Det er bekymrende, at indklagede nu i sit indlæg på side 4, 4. afsnit, med henvisning til 'fagligt oplysningsmateriale' fra Gulvbranchen side 5 og Bolio side 6, nu påstår, at den tidligere anvendte praksis med at anvende Bitumen /Tjære/Asfalt som underlag for parketgulv, nu pludselig også i dag er en anerkendt konstruktionsmåde, når der anlægges parketgulv eller andre trægulve. Jeg finder det bemærkelsesværdigt og utilstedeligt, at indklagede forsøger at overbevise såvel klager som Ankenævnet om, at den tidligere anvendte fremgangsmåde, som klager ikke bestrider, var lovlig på tidspunktet for arbejdets udførelse og var almindeligt anvendt og anerkendt, men nu tilsvarende skulle være i overensstemmelse med gældende retningslinier og god håndværksmæssig skik.

I den anledning bliver jeg nødsaget til at fremhæve, at gulvet i husets soveværelse med vestvendt balkon, bestod af parketgulv, det forurenede undergulv med Bitumen og oprindelige strøer og indskudsler, som en del af etageadskillelse. På side 1 i bilag fra Gulvbranchen fremgår det tydeligt, at dette bilag vedrører '**støbte undergulve**'. Afsnittet omhandler som udgangspunkt en bærende konstruktion, typisk ved terrænniveau ved etablering af ny bebyggelse, men kan formentlig også dreje sig om nyere bebyggelser, hvor etageadskillelser også støbes. Der er således tale om, at man

kan anvende støbeasfalt, som led i en støbt etageadskillelse, som udgør et samlet hårdt underlag, og hvor ovenpå påføres primer og spændingsfattig spartelmasse. Der er således tale om en samlet fast gulvkonstruktion, hvorpå der kan etableres bræddegulv eller laminatgulv, hvilket er helt forskelligt fra gulvkonstruktionen på 1. sal i undertegnedes ejendom, der på ingen måde har noget støbt undergulv, hvor der indgår støbeasfalt, som i øvrigt er forskelligt fra Bitumen/Tjære, der er anvendt som en form for lim mellem et undergulv og et parketgulv.

Dette kommer yderligere til udtryk i det andet bilag fra Bolius, på side 2, der sondrer mellem etageadskillelser ved bjælkekonstruktioner og nyere etagebyggeri, hvor betondæk af ovennævnte karakter udgør etageadskillelsen. Der anføres videre sondringen mellem bærende gulvbelægninger, der ligger direkte på strøer, og ikke bærende gulvbelægninger, der ligger på et faststøbt undergulv. Det fremgår tydeligt, at den gulvtype, der er anført på side 6 i Bolius drejer sig om etablering af trægulv eller anden form for gulv på et støbt undergulv af beton af den anførte karakter, hvor der kan være indstøbt støbeasfalt, som ovenfor angivet, hvilket absolut intet har at gøre med den konstruktion, der er anvendt i den træetageadskillelse, der forefindes i nærværende ejendom.

Uanset at klager er lægmand indenfor dette område, må jeg som klager og lægmand alligevel konstatere, at også her blander indklagede æbler og pærer sammen og forsøger at manipulere retningslinier for støbte undergulve i relation til en helt anden form for etageadskillelse og en helt anden form for gulvkonstruktion, som forefindes i nærværende sag, hvilket er overordentlig bekymrende.

4. På baggrund af det nu fremlagte brev af 1. februar 2016 fra indklagede til undertegnede, som aldrig er modtaget tidligere, konstateres det, at det på side 5 i indlægget i 6. afsnit, anføres følgende:
'Vi er ikke bekendt med, at Bitumen er anvendt som klæber på pap i en lukket bygnings- konstruktion skulle indeholde giftstoffer eller på anden måde være sundhedsskadelig'.

Det anføres tillige, at når Bitumen er indføjet/indkapslet i en bygningskonstruktion blokerer dette for luftstofferne.

Det må konstateres, at indklagede også bestrider, at Bitumen skulle være sundhedsskadeligt, når det blotlægges i forbindelse med at et trægulv, som det anførte, blotlægges, hvilket jeg som klager ikke har haft indtryk af skulle være tilfældet tidligere, men jeg må fremhæve, at dette er meget centralt at få afklaret, idet det grundlæggende spørgsmål isoleret set er, om et tidligere lovligt produkt i forbindelse med en bygningskonstruktion, så som Bitumen i nærværende sag, eller asbest, ikke kan dækkes af en forsikring, hvis det opdages som led i en skade eller ved skadesundersøgelse, hvis det er sundhedsskadeligt at bibeholde det.

Det, der imidlertid også er centralt at få afklaret er, at når der opdages et sundhedsskadeligt byggeprodukt i en bygningskonstruktion som blotlægges, så påhviler det den til enhver tid værende ejer at få fjernet et sundhedsskadeligt byggeprodukt, og der synes i den forbindelse ikke at være uenighed om, at forefindes der asbest i en ejendom, som opdages, så skal dette fjernes i forbindelse med at en ejendom renoveres, uanset om det så måtte skyldes en opstået forsikringsskade eller ej.

Under alle omstændigheder gøres det gældende, at når en ejer af en ejendom, uanset om det er et enfamilieshus eller beboelsesejendom opdager, enten i forbindelse med en skade eller i forbindelse med renovering, at der i en konstruktion tidligere er anvendt sundhedsskadelige materialer, så påhviler det den pågældende ejer at udskifte disse, idet en ejer ellers er i ond tro i forbindelse med en senere overdragelse af ejendommen, hvis det f.eks. konstateres, at der er anvendt asbest i forbindelse med en tagkonstruktion, men hvor et undertag eventuelt lukkes til igen, efter en skade eller et stykke tag er renoveret, hvorefter en ejendom overdrages uden at det oplyses til en køber, at en del af ejendommen er opført i sundhedsskadelige materialer.

Således må jeg fremhæve, at uanset om der er en dækningsberettiget skade eller ej i nærværende sag, så kan undertegnede ikke undlade at udskifte det ulovlige/sundhedsskadelige byggemateriale, idet ejendommen i så fald ikke vil kunne sælges uden forbehold herom, således at det fremhæves, at en ejendom ikke vil være salgbar eller kun til reduceret pris, hvis det oplyses, at der befinder sig et sundhedsskadeligt undergulv under et soveværelsesgulv, eller hvis der for den sags skyld var tale om, at det oplyses, at ejendommen sælges med et asbesttag.

Da det nu bestrides af indklagede, at det anvendte Bitumen ikke var eller er sundhedsskadeligt, **opfordres** Nævnet til at indhente sagkyndig udtalelse herom, således at det skal fastslås:

A.
Er Bitumen/Tjære et sundhedsskadeligt produkt? Kan det anvendes i en trækonstruktion i en etageadskillelse i et nyopført byggeri, hvor der ikke etableres en betonetageadskillelse?

B.
Foreligger der retningslinier for at fjerne ulovlige/sundhedsskadelige byggematerialer i forbindelse med renovering af ejendomme, når disse opdages?

C.
Kan Bitumen anvendt i forbindelse med etablering af et parketgulv i ejendommen for ca. 50 år siden som bindemiddel mellem et undergulv og et parketgulv anses at være indkapslet på en sådan måde, at der ikke kan undslippe luft emissioner, svarende til hvis støbeasfalt indstøbes i en betonkonstruktion i en etageadskillelse. Det vil sige indebærer etablering af et tyndt parketgulv ovenpå undergulv smurt ind i Bitumen/Tjære, at udslip fra Bitumen/Tjære helt er indkapslet?
…
Jeg anmoder om, at Ankenævnet indhenter fagkyndig udtalelse herom fra/gennem eventuelt Byggeriets Ankenævn eller lignende sagkyndig instans.

Samtidig hermed gør jeg dog gældende, at forekommer en blotlæggelse af sundhedsskadeligt byggemateriale eller byggemateriale af den pågældende karakter, så må det påhvile den til enhver tid værende ejer at udskifte byggematerialet for at opretholde og bevare ejendommens værdi for at den ikke forringes, herunder for at undgå sundhedsskadelige konsekvenser, samt et erstatningsansvar for at undlade at oplyse herom i forbindelse med ejendommens overdragelse.

5. Det fastholdes, at der er tale om en skade – en følgskade – som følge af fejlkonstruktion, som har været tilstede på tidspunktet for overtagelsen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16, idet det ligger fast, at den forkerte etablering af vestvendt balkon uden fugning og drypnæse, har betydet fugtindtrængen/vandindtrængen, der i sidste ende har nødvendiggjort blotlæggelse af eksiste-

rende gulv, og det må konstateres, at det anerkendes af indklagede, at der var tale om dækningsberettiget skade, som følge af manglende fugning og manglende vandafledning fra balkon.

Alle afledede følgeskader, som følge heraf, er også omfattet af dækningen, når det der giver årsag til det udførte arbejde på ejendommen, er en mangelfuld bygningskonstruktion, der medfører fugt/vandskade på ejendommen. At der således var et indkapslet undergulv med Bitumen, der enten i begrænset omfang eller slet ikke, afgav dampe før end den dækningsberettigede skade udbedres, må være underordnet."

Selskabet har i brev af 25/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forsikringstagers punkt 1
Skadesbeskrivelse af 31. august 2015 er udprint fra vort forsikringssystem – forsikringstagers egen telefoniske anmeldelse – hvori han selv oplyser, at de har haft lagt tæppe ud over det grimme gulv indtil nu, at tømrer er påbegyndt at optage det grimme gulv, og at de derved konstaterer tjæren, som de gerne vil have fjernet.

Der er intet i den telefoniske anmeldelse anført, at gulvet er fjernet som følge af vandindtrængning fra balkon. Vi finder heller ikke, at de optagne fotos fra forsikringstager dokumenterer nødvendigheden af optagning af gulvet.

Vi henviser i øvrigt til vores brev til nævnet af 20. november 2017, hvori vi har redegjort nærmere herfor, herunder tidsforløbet i sagen vedrørende anmeldelserne vedr. bitumen og vandindtrængning fra balkon, samt at forholdet omkring utæt altandør først anmeldes den 21. september 2015, dvs. ca. 1 måned efter optagning af parketgulvet.

Vedrørende lugtgener henvises i det hele til vores besvarelse af 20. november 2017, hvori vi har redegjort nærmere herfor.

Ad forsikringstagers punkt 2
Det anføres af forsikringstager, at det var relevant at få undersøgt om vand/fugtindtrængning havde påvirket balkonens bjælkefundament og gulvet i soveværelset, og at dette dokumenteres ved de optagne fotos.

Igen skal det anføres, at vi ikke finder, at de optagne fotos fra forsikringstager dokumenterer nødvendigheden af optagning af gulvet, og igen at gulvet allerede var optaget ca. 1 måned tidligere end anmeldelse af utæt altandør, hvorfor der ikke er sammenhæng herimellem.

For god ordens skyld bemærker vi også, at det ikke er sædvanligt, at man optager et helt gulv blot for at konstatere om der skulle være sket skader under gulvet, hvis der ikke i øvrigt er indikationer på skader på konstruktionen. Forsikringstager har selv i sin klage til nævnet oplyst, at der ikke var konstateret skader på soveværelsesgulvet som følge af utæt altandør, og der har således heller ikke været nogle indikationer på, at gulvet/bjælkekonstruktionen skulle være skadet som følge af utæt altandør.

Ad forsikringstagers pkt. 3
Vores kommentarer på side 4 i vores skrivelse af 20. november 2017 var alene en oplysning om, at man i dag også anvender støbeasfalt i gulvkonstruktioner. I relation til skadesbegrebet i forsik-

ringsbetingelserne pkt. 14 skal det vurderes om gulvkonstruktion adskiller sig i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende gulvkonstruktioner udført på samme tidspunkt. At skadesbegrebet ikke er opfyldt, har vi redegjort nærmere for i vores brev til nævnet af 20. november 2017. På baggrund heraf finder vi det ikke relevant at gå yderligere ind i en drøftelse af hvorledes støbeasfalt anvendes i dag.

Ad forsikringstagers pkt. 4
Det er naturligvis beklageligt, såfremt forsikringstager ikke har modtaget vores brev af 1. februar 2016.

Vurderingen af om der er tale om et dækningsberettigende forhold over Ejerskifteforsikringen skal foretages som forholdene forelå på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16.

Igen skal det bemærkes, at forsikringstager overtager huset i 2005, og først i 2015 anmeldes underlag af bitumen/tjære. Forsikringstager har således boet i huset i 10 år uden at underlaget af bitumen/tjære har haft betydning for forsikringstagers anvendelse af bygningen – som i øvrigt har været i en lukket konstruktion siden overtagelsen – og forholdet anmeldes alene fordi de ønsker at udskifte tæppet/gulvet, og ikke som følge af lugtgener eller andre gener/skader som følge af underlag af bitumen/tjære, og heller ikke som følge af utætheder ved altandør jf. ovennævnte.

Da vurderingen af, om der er tale om en skade, alene skal foretages ud fra de forhold, som eksisterede på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 – hvor bitumen/tjæren var i en lukket konstruktion – er det ikke relevant i forhold til Ejerskifteforsikringens dækningsomfang, om bitumen/tjæren skal fjernes, når den er blotlagt ved optagning i gulvet – hvilket vi i øvrigt ikke er enig i jf. vores brev til nævnet af 20. november 2017.

Således er det heller ikke relevant for Ejerskifteforsikringens dækningsomfang, at forsikringstager oplyser, at ejendommen ikke kan sælges, uden at han oplyser om dette forhold, og som følge heraf til en eventuelt reduceret salgspris, idet vi også bemærker, at et eventuelt fremtidigt hussalg er en usikker værdisætning, som er afhængigt og påvirket af et svingende hussalgsmarked, herunder udbud og efterspørgsel, idet vurderingen af om skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 er opfyldt skal ske på overtagelsestidspunktet jf. pkt. 16. I øvrigt bemærkes, at husets 'værdi' ikke nødvendigvis er lig med husets salgsværdi, men også kan forstås som husets funktion 'nytteværdi' jf. Nydansk Ordbog om ordet 'værdi'.

Ad forsikringstagers pkt. 5
Vi har besvaret pkt. 5 i vores ovenstående kommentarer, samt vores brev af 20/11 2017 til nævnet, hvorfor vi ikke har yderligere kommentarer hertil."

Ved mail af 30/3 2018 har klageren fremsendt en udtalelse fra sin tømrer. Af udtalelsen fremgår blandt andet:

"Jeg kan godt bekræfte at det gulv jeg skulle komme at kigge på var for at se på fugt skaden fra terrasse døren og at der var lugtgener i rummet.

Da vi først fik taget hul på gulvet og fik blotlagt bitumen var der ingen tvivl om hvor lugtgenerne kom fra så derfor skulle hele gulvet op for det ville ikke være håndværksmæssigt korrekt bare at lukker det inde igen når det af gav så kraftige lugtgener"

Af skadebeskrivelse udfærdiget af selskabets taksator af 31/8 2015 på baggrund af en telefonsamtale med klageren fremgår blandt andet:

"**Kort beskrivelse**
Ft. ringer og oplyser at de nu har valgt at tage gulv op i soveværelse.
…
Beskrivelse
De har haft lagt tæppe ud over det grimme gulv indtil nu.

I dag starter tømrer så med at optage det grimme gulv.

Da det er optaget ses at der på det oprindelige gulv er påsmurt en giftig tjære – og det vil ft. Gerne have fjernet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…
16. Hvad er dækningen betinget af
Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen"

Ankenævnet *for* Forsikring

14. 91389

Nævnet udtaler:

Klageren har oplyst, at han i forbindelse med en dækningsberettigende skade på en balkon foranledigede en undersøgelse af, om der var trængt vand ind under gulvet i værelset, hvor der var udgang til balkonen. Klageren har oplyst, at der ikke kunne konstateres fugtskader på gulvkonstruktionen, men at det ville have været uforsvarligt ikke at foretage undersøgelsen. I forbindelse med opbrydningen af gulvet viste det sig, at parketgulvet i værelset var lagt i bitumen, der afgav tjærelugt. Klageren har anført, at bitumen er ulovligt at anvende, og at han har været forpligtet til at fjerne dette, hvorfor det skal dækkes af selskabet som en følgeskade. Klageren har anført, at nævnet bør indhente en sagkyndig udtalelse til belysning af, i hvilket omfang der er retningslinier, der pålægger en ejer at fjerne sundhedsskadelige byggematerialer i forbindelse med renovering af ejendommen, når disse opdages. Klageren har opgjort sit krav til 95.068,75 kr.

Selskabet har heroverfor anført, at klageren ved anmeldelsen oplyste til selskabets taksator, at han opdagede bitumenlaget, da han ville fjerne gulvet, da dette var grimt, og at han først en måned senere anmeldte skaden på balkonen til selskabet. Selskabet har endvidere anført, at bitumen tidligere var sædvanligt og lovligt at anvende til at lægge parketgulve i, og at forholdet ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere har selskabet bemærket, at klageren ikke har godtgjort, at det var nødvendigt at foretage destruktive undersøgelser af gulvet med henblik på en afklaring af mulige fugtskader.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, 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. Nævnet har ikke fundet grundlag for af egen drift at indhente en sagkyndig erklæring som anført af klageren. Nævnet har endvidere ikke fundet grundlag for at pålægge selskabet at indhente en sådan erklæring.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at bitumenlaget under parketgulvet i værelset har påvirket bygningens indeklima i et

sådant omfang, at det har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold under henvisning til, at forholdet ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at forsikringen ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 15 alene dækker ulovlige bygningsindretninger, hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet, og at klageren ikke har godtgjort, at dette var tilfældet.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en dækningsberettigende følgeskade af skaden på balkonen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har bevist, at det var nødvendigt at foretage destruktive undersøgelser af gulvkonstruktionen for at klarlægge, om der var fugtskader efter balkonskaden. Klageren har efter nævnets opfattelse heller ikke godtgjort, at destruktive fugtundersøgelser af gulvet, i det omfang disse måtte være relevante, ville have nødvendiggjort fjernelsen af hele bitumenlaget i værelset.

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

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække klagerens krav helt eller delvist.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Ankenævnet *for* Forsikring

16. 91389