Ankenævnet for Forsikring

Den 7. februar 2018 blev i sag nr. 91403:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

NEM Forsikring
Adelgade 92
8660 Skanderborg

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Nem Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af isoleringsforholdene i krybekælder samt til udskiftning af beskadiget parketgulv i stueplan som følge heraf.

Selskabet har anført, at den foretagne tilstopning af ventilationsristene i krybekælderen ikke har været hensigtsmæssig, men at der efter, at tilstopningen er fjernet, er "genetableret ventilation i et omfang, som er sædvanligt og forventeligt for en krybekælder i et hus fra 1956". Selskabet har også anført, at det ikke bestrides, at "der efter nutidig standard med fordel kan etableres yderligere ventilation af krybekælderen, men dette kan ikke forventes at være til stede ved overtagelsen", hvorfor forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har endvidere henvist til, at fjernelsen af tilstopningen er under bagatelgrænsen, da det ikke har medført en omkostning på mindst 5.000 kr., samt at klageren ikke har sandsynliggjort, at "tilstedeværelsen af evt. yderligere 'løs' isolering i krybekælderen udgør en skade i forsikringens forstand".

Selskabet har også afvist at yde dækning til udskiftning af beskadiget parketgulv. Selskabet har gjort gældende, at stuegulvet var belagt med tæpper, da klageren overtog ejendommen, jf. hertil tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige gulvene på grund af faste tæpper. Selskabet har anført, at kla-

geren ikke har dokumenteret, at "de konstaterede revner m.v. i gulvet i det hele først er opstået efter fjernelsen af propperne i ventilationskanalerne". Selskabet har endvidere anført, at det, at gulvet slår sig, har revner og evt. mindre nedbrudte områder, ikke er forhold, "som nødvendigvis medfører, at gulvet ikke i sin nuværende form kan tjene som grundlag for nye gulvtæpper". Selskabet har anerkendt, at "der kan være en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen i det omfang gulvet ikke kan tjene som underlag for gulvtæpper, og har tilbudt at dække dette forhold".

Den forsikrede ejendom er opført i 1956. Klageren har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 1/6 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 13/3 2015.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**

		Ja	Nej	Bygning
…				
2.	Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Gulve under belægninger er ikke besigtiget pga. faste tæpper stuen. spise stue*	☒	☐	A
…				

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

…

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Køkken gulv er efter givende ved belastning
	K1	Gulve knirker flere steder på 1. sal bla.
	K2	Der er enkelte revnede fliser i bryggers samt flere hult lydende."

I klageskema af 2/10 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

I forbindelse med køb af hus tegnes ejerskifteforsikring. Efter indflytning konstateres det ved byggeteknisk gennemgang d. 3. september 2015, at der ikke er korrekt ventilation i krybekælder – denne er fyldt med isoleringsmateriale og har desuden i en ikke kendt periode været lukket ved hjælp af flamingo-'propper' i ventilationshullerne (udført af tidligere beboer). Dette resulterede i fugtophobning i stuegulvene – dokumenteret i fremsendt byggeteknisk rapport v. [rådgivningsfirma]. (aktuel sag på side 7 og frem.) Af rapporten fremgår det, at yderligere undersøgelse er nødvendig.

Nemforsikring sendte d. 29. september 2015 egen syns- og skønsmand til adressen, som kunne konstatere at fugtniveauet var indenfor norm. Dette er en korrekt vurdering – det nu normaliserede fugtniveau skyldtes, at vi fjernede flamingo-propperne og der ved genetablerede en grad af luftcirkulation. I den ved denne lejlighed udarbejdede rapport fremgår ingen kommentarer til isoleringsforholdene eller 'propper' i ventilationshuller, men blot at 'der er etableret tidssvarende ventilationshuller'. Man forholder sig med andre ord ikke til selve skadespunktet, som netop omhandlede isolation samt blokering.

Gulvene sprækker voldsomt i dele af stuearealerne, og har sluppet lægterne flere steder. Billeder fremsendt med denne klage, og yderligere kan fremsendes efter ønske.

Med henvisning til forsikringselskabets egen rapport afviste Nemforsikring i flere omgange, senest d. 7.7.2016, at der var tale om en forsikringssag. Inden da havde adskillige uafhængige håndværkere, inklusive nogle sendt af Nemforsikring i forbindelse med andre sager, bemærket at gulvene var ødelagt af fugt og burde skiftes.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Udbedring af isoleringsforhold i krybekælder (bortfjernelse af ulovlig isolering) samt udskiftning af beskadiget parketgulv i stueplan."

Selskabet har i brev af 1/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Sagens faktum
Jeg har følgende tilføjelser og bemærkninger til sagsfremstillingen.

Klager tegnede ejerskifteforsikring gennem NEM Forsikring for ejendommen …, med ikrafttræden 1. juni 2015. Kopi af policen vedlægges som bilag A og forsikringsbetingelserne vedlægges som bilag B.

Klager anmeldte en skade til os den 8. juli 2015, hvor han oplyste at der var konstateret ulovlige installationer i huset – se bilag C. I starten af september 2015 modtog vi den rapport dateret 3. september 2015 fra kundens egen håndværker, som er vedlagt klagen.

Som følge af denne rapport bad vi en ekstern rådgivende ingeniør om at besigtige forholdene, og han afgav rapport efter besigtigelse den 29. september 2015. Rapporten (fra [rådgivende ingeniør]) er vedlagt klagen, og medtager som pkt. 5 at klager reklamerer over en ringe ventileret krybekælder.

Ingeniøren konstaterer, at krybekælderen er ventileret i henhold til anvisningerne fra opførelsestidspunktet, men at han dog anbefaler klager at etablere yderligere ventilation. Desuden har han målt fugtniveauet i trægulvene omkring ventilationskanalerne, men har ikke kunnet konstatere forhøjet fugt i eller omkring disse.

I sagsfremstillingen anfører klager også, at dette er korrekt. Efter fjernelse af flamingopropper i ventilationsristene er det faktiske fugtniveau i gulvene indenfor det normale.

Den 21. oktober 2015 skrev skadechef … en e-mail til klager, hvor han anerkendte nogle af de anmeldte forhold som dækningsberettigede, men afviste forholdet med dårlig ventilation i krybekælderen, da dette ikke fandtes at udgøre en dækningsberettiget skade. Kopi af e-mailen er vedlagt som bilag D.

[Skadechef] og klager aftalte, at NEM Forsikring på klagers vegne – og efter fuldmagt – indgav klage til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige over den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten for ejendommen. Dette skyldtes, at der efter parternes opfattelse var nogle oplagte mangler i rapporten.

Kopi af klagen til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige vedlægges som bilag E.

Det blev samtidig aftalt mellem parterne, at forholdet omkring mangelfuld ventilation af krybekælderen kunne anerkendes som en dækningsberettiget skade, hvis den bygningssagkyndige blev dømt af nævnet vedrørende dette forhold. Dette fremgår også af klagers e-mail af 2. november til [skadechef], vedlagt under bilag E, underbilag 7.

Ved brev af 19. november 2015 fremsendte Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige en kopi af de bemærkninger, som den bygningssagkyndige i sagen havde afgivet.

Det fremgår heraf, at den bygningssagkyndige som led i sagen for nævnet var på besøg hos klager, og at klager overfor den bygningssagkyndige havde rejst en problemstilling omkring beskadigede gulve i stue og spisestue. Det fremgår samtidig heraf, at disse gulve var dækket af gulvtæpper ved ejendommens overdragelse, og at disse tæpper er fjernet af klager efter overtagelsen. Se sagens bilag F, side 2.

At gulvene var dækket af tæpper fremgår i øvrigt også af tilstandsrapportens pkt. 7, øverst på dennes side 19 (vedlagt som bilag til klagen).

Dette problempunkt – vedrørende trægulve – var ikke tidligere blevet rejst overfor NEM Forsikring. Derfor skrev [skadechef] den 20. november 2015 til klager og gjorde opmærksom på dette. Se sagens bilag G.

Herefter skrev klager og [skadechef] sammen om sagen, og ved e-mail af 3. marts 2016 spurgte klager til, hvad der skal gøres med stuegulvet. Han anførte i den forbindelse, at efter at fugtniveauet er faldet, er gulvet begyndt at sprække voldsomt, og mener der skal gøres noget. [Skadechef] svarede ham den 4. marts 2016, at spørgsmålet om stuegulvet ikke har været en del af sagen endnu, og at forsikringen kun dækker, hvis det pågældende gulv ikke længere kan tjene som underlag for tæpper. I det omfang gulvet slår sig så meget, at det ikke længere kan tjene som underlag for tæpper, dækker forsikringen en nedslibning, så det igen kan tjene som grundlag for tæpper. Se mailvekslingen i bilag H.

Ved mails af 14. og 16. marts 2016 bragte klager på ny spørgsmålet om trægulvene op, og [skadechef] svarede igen, at ejerskifteforsikringen tilbyder at dække, at gulvene igen kan tjene som underlag for gulvtæpper, svarende til tilstanden ved overtagelsen af ejendommen. E-mails er vedlagt som sagens bilag I.

Vedrørende gulvene – som denne klagesag jo drejer sig om – kontaktede klager igen selskabet ved e-mail af 6. juli 2016 (vedlagt klagen) og fik svar den 7. juli 2016 (også vedlagt klagen). I svaret fastholder [skadechef], at forsikringen kan tilbyde at dække, at gulvene kan tjene som underlag for gulvtæpper igen, svarende til tilstanden ved indflytning på ejendommen.

Herefter er der ingen dialog mellem parterne omkring gulvene, og klagen bliver indgivet til jer.

NEM Forsikrings indstilling til afgørelse:
Klager har krævet, at selskabet udbedrer isoleringsforholdene i krybekælderen samt udskifter beskadiget parketgulv i stueetagen.

Det påhviler klager at dokumentere, at der foreligger forhold, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til isoleringen anerkendes det, at den foretagne tilstopning af ventilationsristene i krybekælderen ikke har været hensigtsmæssig. Da tilstopningen blev fjernet, blev der imidlertid genetableret ventilation i et omfang, som er sædvanligt og forventeligt for en krybekælder i et hus fra 1956.

Det bestrides ikke – som også anbefalet af vores eksterne konsulent i forbindelse med besigtigelsen – at der efter nutidig standard med fordel kan etableres yderligere ventilation af krybekælderen, men dette kan ikke forventes at være til stede ved overtagelsen. Dette udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Da fjernelsen af tilstopningen ikke har medført en omkostning på mindst 5.000 kr., er dette forhold under bagatelgrænsen i ejerskifteforsikringen og er dermed ikke dækket af forsikringen, jf. også betingelsernes pkt. 4.13 (bilag B).

Klager har ikke sandsynliggjort, at tilstedeværelsen af evt. yderligere 'løs' isolering i krybekælderen udgør en skade i forsikringens forstand. Det må tværtimod lægges til grund, at ventilationen i krybekælderen nu fungerer i rimeligt omfang, idet de tidligere konstaterede fugtgener i gulv og vægge nu er forsvundet, jf. også klagers egen sagsfremstilling.

Med hensyn til stuegulvene gøres det gældende, at på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, var gulvene belagt med tæpper. Det fremgår også af tilstandsrapporten, side 7, at den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige gulvene på grund af faste tæpper, så dette var klager også orienteret om ved erhvervelsen af ejendommen.

Det fremgår ikke af sagen, hvornår klager har fjernet gulvbelægningen og fritlagt gulvene. Det er ikke dokumenteret af klager, at de konstaterede revner m.v. i gulvet i det hele først er opstået efter fjernelsen af propperne i ventilationskanalerne. Det må tværtimod have formodningen for sig, at gulvene har 'arbejdet' gennem en årrække, hvor de tilstoppede ventilationskanaler har medført en stærkt vekslende fugtpåvirkning i løbet af året – afhængig af sæson og vejrlig – hvilket erfaringsmæssigt kan få trægulve til at arbejde, hvis ikke fugten kan bortventileres fra overfladen, fx på grund af tæppebelægning.

Disse forhold kan ikke nødvendigvis konstateres før tæppebelægningen fjernes.

Klager har ikke kunnet regne med, at gulvet under tæppebelægningen kunne anvendes som færdig gulvbelægning. At gulvet slår sig, har revner og evt. mindre nedbrudte områder er ikke forhold, som nødvendigvis medfører, at gulvet ikke i sin nuværende form kan tjene som grundlag for nye gulvtæpper.

Forholdet omkring gulvene har således ikke nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til andre tilsvarende huse (med gulvtæpper).

Selskabet har i afgørelsen anerkendt, at der kan være en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen i det omfang gulvet ikke kan tjene som underlag for gulvtæp-

per, og har tilbudt at dække dette forhold. Dermed bliver klager stillet som han kunne forvente ved købet af ejendommen.

Jeg henviser i øvrigt til kendelserne AK86.532 og AK82.555.

Selskabet må derfor fastholde den afgørelse, klager allerede har modtaget i sagen."

Klageren har i brev af 8/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Der er i selskabets svar ingen nye dokumenter eller oplysninger, som jeg ikke kender til. Det er dog ved gennemlæsning tydeligt, at selskabet lægger stor vægt på det faktum, at gulvene ved overtagelse var dækket af gulvtæpper, og at eventuelle skader på gulvet derfor ikke kunne vurderes i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Vi ønsker derfor blot endnu en gang at påpege, at klagen tager udgangspunkt i isoleringsforholdene i krybekælderen jævnfør tidligere fremsendte rapport fra [rådgivningsfirma], hvortil udluftningskanalerne ved overtagelse var blokeret med polystyren, hvilket burde være blevet noteret i tilstandsrapporten. Dette er ikke sket; krybekælderen står med 'ingen bemærkninger' i punkt 5 i tilstandsrapporten.

Det var som sådan ikke gulvenes tilstand vi i *første omgang* anmeldte til NEM Forsikring, men den manglende ventilation i krybekælderen. I den forbindelse dokumenterede vi forholdene og påviste fugtophobning i gulvene. Erstatningskrav er siden rejst til udbedring af forholdene i krybekælderen *samt* efterfølgende skader i gulvene som resultat af netop forholdet omkring udluftningen.

Vi noterer os derudover, at [selskabet] i det fremsendte svar anerkender, 'at den foretagne tilstopning af ventilationsristene i krybekælderen ikke har været hensigtsmæssig' samt at han efterfølgende påpeger, at 'det må have formodningen for sig, at gulvene har 'arbejdet' gennem en årrække, hvor de tilstoppede ventilationskanaler har medført en stærkt vekslende fugtpåvirkning i løbet af året'.

Dette er netop vores pointe: Ventilationsforholdene har været stærkt kritisable, hvilket nu både vi og Nem Forsikring anerkender, og som resultat heraf er der opstået følgeskader."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Klageren fik den 3/9 2015 foretaget en byggeteknisk gennemgang vedrørende fejl, ulovligheder og skader ved ejendommen. Af byggeteknisk rapport fremgår bl.a.:

"Der anmeldes følgende forhold, som vi i [rådgivningsfirma] betragter som at være dækningsberetiget skader og/eller ulovligheder.

- Manglende gulvafløb i gæstetoilet, (ulovligt afløb)
- Fejl ved eksisterende gulvafløb, (ulovlig ift. byggetilladelse mv.)
- Fejl og mangler på elinstallationer
- Fugtskade ved og pga. nedlagt skorsten på 1. sal.
- Ringe ventileret krybekælder, (manglende oplysning i Huseftersynsrapport).

…

Forhold 5 – ringe ventileret krybekælder

For det første er ventilationsristene på havensiden lukket med flamingoplader.
Når pladerne tages ud, kan man se at hullerne er mere eller mindre tilstoppet. Og det ligner at man har fyldt kælderen op med isolering.

Billede taget ind igennem vent.risten. Der er ingen 'gennemgang' af luft.

Lignende forhold gør sig gældende for husets forside, bortset fra der ikke var lukket med polystyren.
Men ventilationsristene er ikke åbne, der er tilstoppet længere inde.

Disse forhold skulle uden tvivl have fremgået af den aktuelle tilstandsrapport.

Forholdet bekymrer fordi der ses fugtlignende skader på stuegulvet.
Det skal ikke kunne afgøres om der reelt er et problem, (råd, svamp, skimmel) men der lugter ganske hengemt, (muggent) både ved ventilationsristene og ved lemmen ind til krybekælderen.

Der kunne sporadisk måles lettere forhøjet træfugt i gulvene i stuen.
Opfugtningen er mest udtalt ud mod haven, tæt på sokkel/ydervægge.

Målingen bør dog foretages dybdegående og forholdet bør undersøges nærmere.

Forhold 5 – udbedring

Ventilationen skal genskabes i krybekælderen, og eventuelle skader skal selvsagt udbedres. Forholdet kræver dog nærmere undersøgelse.

Udgifter er ukendte."

Selskabet fik den 29/9 2015 foretaget en besigtigelse af forholdene af en ekstern rådgivende ingeniør. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**PROBLEMFORMULERING:**

Rekvirenten har haft en byggeteknisk gennemgang af sit hus og har følgende punkter, som der bliver reklameret over:
…
5. Ringe ventileret krybekælder (manglende oplysning i huseftersynsrapport)

KONSTATERING
…
5. Krybekælderen er ventileret med 2 ventilationsriste i facadelinje og ingen i gavl.

UDBEDRING
…
5. Krybekælderen er ventileret i henhold til dengang gældende anvisninger. Jeg har dog anbefalet rekvirenten, at etablere 2 yderligere ventilationsriste i gavl grundet konstruktionsopbygningen. Der er i forbindelse med undersøgelse af krybekælderen lavet fugtmå-

ling af trægulvene omkring ventilationskanalerne og der er ikke vist for høj fugt i eller omkring disse."

Selskabet indgav på vegne af klageren klage over den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten for ejendommen, til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige. Ved mail af 17/11 2015 fremkom den bygningssagkyndige med sine bemærkninger. Af mailen fremgår bl.a.:

"Jeg har haft mulighed for at besigtige ejendommen … i dag d. 17-11-2015 kl. 15:00
Køber [klageren] foreviste mig de punkter som han mener der er problemer med.
…
3. Vedr. Krybekælder så er denne ikke besigtiget da der ikke er normal tilgængelig adgang og det er indskrevet i materiale specifikation at der ikke er adgang til krybekælder.
4. Vedr. Trægulve i stue og spisestue så har disse områder været dækket af tæpper og er undtaget som utilgængelige. Ved fugtmåling nu hvor klager har haft tæpper afmonterede et stykke tid er der ikke tegn på forhøjet fugt."

Klageren har i mail af 3/3 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Sideløbende med dette, hvordan gør vi med det stuegulv? Efter at fugtniveauet er faldet, er gulvet begyndt at sprække voldsomt. Et eller andet må gøres? Se foto i link nedenfor."

Klageren har i mail af 14/3 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Flamingopladerne blev fjernet, fugtniveauet er faldet, men gulvet har – ganske forventeligt – lidt skade. Har du set de billeder, jeg sendte i sidste mail? Det er jo ikke et spørgsmål om, at hvorvidt man kan eller ikke kan lægge gulvtæppe på gulvet – gulvet var i pæn stand, og nu er de på grund af fugt og efterfølgende naturlig tørring IKKE i god stand længere. Vi snakker om sprækker på halve og hele centimetre imellem brædderne, og endda et enkelt eksempel på at 'limen holdt, så brættet flækkede, da træet trak sig sammen' (sidste foto nedenfor)."

Klageren har i mail af 6/7 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Fugtskade i skorsten:
På foranledning af jer havde jeg som bekendt besøg af en tømre (…),' men da der ikke var tale om træ-relateret arbejde, gik han med uforrettet sag.
…
I forbindelse med [tømrers] besøg bad jeg ham hurtigt kaste et blik på mit stuegulv, og vi bliver simpelthen nødt til at genbesøge denne sag! Ifølge [tømrer] er den 'helt gal' med det gulv; udover de mange (store) sprækker imellem parketterne har gulvet helt sluppet nogle af strøerne, og gynger gevaldigt. Som tidligere dokumenteret har der været blokeret for luftgennemstrømning i krybekælderen, og dette resulterede i kristiske fulgtmålinger. Dette er ligeledes dokumenteret. Senest har jeg til dig fremsendt adskillige fotos af gulvets tilstand. Der er helt evident ikke tale om skader der kan 'slibes væk', og eftersom en af jer udsendt håndværker nu tilslutter sig den efterhånden ret store mængde fagfolk, som har påpeget behov for udbedring af skaden, bliver jeg nødt til at bede dig arrangere endnu en besigtigelse med henblik på udbedring af gulvene samt krybekælder, således at vi kan

komme dette problem til livs. Alternativt kan vi springe dette led over, vi har trods alt 'været der' i flere omgange, og sætte [tømrer] på opgaven? Han virker som en tilforladelig og professionel person."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

3.1 Forsikringen dækker
3.2 Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af forhold ved sådanne installationer.
3.3 Udbedring af manglende eller væsentlig nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
3.4 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.5 Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden sikredes overtagelse af ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6 Forsikringsdækning efter punkt 3.2. og 3.3. forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet.

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

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

4.2 Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 3.2. og 3.3. samt arkitektoniske eller æstetiske forhold medmindre der som følge af det pågældende forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade, jf. punkt 3.4.

4.3 Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende byg-

ningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der gennemgår elinstallationerne, i forbindelse med bygningsgennemgangen.

…

4.13 Skader under selvrisikobeløbets størrelse. Forhold under selvrisikobeløbets størrelse indgår ikke i den samlede selvrisiko og skal derfor ikke anmeldes til selskabet"

Nævnet udtaler:

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af isoleringsforholdene i krybekælderen samt til udskiftning af et beskadiget parketgulv i stueplanet som følge heraf. Klageren har blandt andet i mail til selskabet af 3/3 2016 anført, at gulvene efter fjernelsen af gulvtæppet og blokeringen af ventilationsristene er begyndt at sprække voldsomt i dele af stuearealerne, og at det har sluppet lægterne flere steder. Klageren har endvidere anført, at adskillige håndværkere, inklusive nogle sendt af selskabet, har bemærket, at gulvene er ødelagt af fugt og burde udskiftes. Klageren har henvist til, at det ved byggeteknisk gennemgang den 3/9 2015 blev konstateret, at der ikke er korrekt ventilation i krybekælderen, hvilket resulterede i fugtophobning i stuegulvene. Klageren har anført, at forholdet burde have været noteret i tilstandsrapporten".

Selskabet har anført, at tilstopningen af ventilationsristene i krybekælderen ikke har været hensigtsmæssig, men at der efter at tilstopningen er fjernet er "genetableret ventilation i et omfang, som er sædvanligt og forventeligt for en krybekælder i et hus fra 1956". Selskabet har også anført, at det ikke bestrides, at "der efter nutidig standard med fordel kan etableres yderligere ventilation af krybekælderen, men dette kan ikke forventes at være til stede ved overtagelsen", hvorfor forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har endvidere henvist til, at fjernelsen af tilstopningen er under bagatelgrænsen, da det ikke har medført en omkostning på mindst 5.000 kr., samt at klageren ikke har sandsynliggjort, at "tilstedeværelsen af evt. yderligere 'løs' isolering i krybekælderen udgør en skade i forsikringens forstand".

Selskabet har også afvist at yde dækning til udskiftning af det beskadigede parketgulv. Selskabet har gjort gældende, at stuegulvet var belagt med tæpper, da klageren over-

tog ejendommen, jf. hertil tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige gulvene på grund af faste tæpper. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at "de konstaterede revner m.v. i gulvet i det hele først er opstået efter fjernelsen af propperne i ventilationskanalerne". Selskabet har endvidere anført, at "klager ikke har kunnet regne med, at gulvet under tæppebelægningen kunne anvendes som færdig gulvbelægning", samt at det at gulvet slår sig, har revner og evt. mindre nedbrudte områder ikke er forhold, "som nødvendigvis medfører, at gulvet ikke i sin nuværende form kan tjene som grundlag for nye gulvtæpper", hvorfor forholdet ikke har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende huse (med gulvtæpper). Selskabet har anerkendt, at "der kan være en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen i det omfang gulvet ikke kan tjene som underlag for gulvtæpper, og har tilbudt at dække dette forhold".

Klageren fik den 3/9 2015 foretaget en byggeteknisk gennemgang vedrørende fejl, ulovligheder og skader ved ejendommen. Af byggeteknisk rapport fremgår det, at bygningsingeniøren betragtede forholdet vedrørende "ringe ventileret krybekælder" som en dækningsberettigende skade og/eller ulovlighed. Omkring forholdet fremgår det blandt andet, at "for det første er ventilationsristene på havensiden lukket med flamingoplader. Når pladerne tages ud, kan man se at hullerne er mere eller mindre tilstoppet. Og det ligner at man har fyldt kælderen op med isolering. … Der er ingen 'gennemgang' af luft. … Lignende forhold gør sig gældende for husets forside, bortset fra der ikke var lukket med polystyren. Men ventilationsristene er ikke åbne, der er tilstoppet længere inde. Disse forhold skulle uden tvivl have fremgået af den aktuelle tilstandsrapport. … Forholdet bekymrer fordi der ses fugtlignende skader på stuegulvet. Det skal ikke kunne afgøres om der reelt er et problem, (råd, svamp, skimmel) men der lugter ganske hengemt, (muggent) både ved ventilationsristene og ved lemmen ind til krybekælderen. … Der kunne sporadisk måles lettere forhøjet træfugt i gulvene i stuen. Opfugtningen er mest udtalt ud mod haven, tæt på sokkel/ydervægge. Målingen bør dog foretages dybdegående og forholdet bør undersøges nærmere". Omkring udbedringen af forholdet fremgår det, at "ventilationen skal genskabes i krybekælderen, og eventuelle skader skal selvsagt udbedres. Forholdet kræver dog nærmere undersøgelse".

Selskabet fik den 29/9 2015 foretaget en besigtigelse af forholdene af en ekstern rådgivende ingeniør. Af besigtigelsesrapporten fremgår det blandt andet, at "krybekælderen er ventileret med 2 ventilationsriste i facadelinje og ingen i gavl". Det fremgår endvidere, at "krybekælderen er ventileret i henhold til dengang gældende anvisninger. Jeg har dog anbefalet rekvirenten, at etablere 2 yderligere ventilationsriste i gavl grundet konstruktionsopbygningen. Der er i forbindelse med undersøgelse af krybekælderen lavet fugtmåling af trægulvene omkring ventilationskanalerne og der er ikke vist for høj fugt i eller omkring disse".

Det fremgår af tilstandsrapporten, at det til spørgsmålet "er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges" er svaret "ja". Det fremgår hertil, at "gulve under belægninger er ikke besigtiget pga. faste tæpper stuen, spise stue". Af tilstandsrapportens punkt 5 (kældre/krybekældre/terrændæk) fremgår det, at den bygningssagkyndige ikke har haft nogle bemærkninger.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af isoleringsforholdene i krybekælder.

Nævnet finder på baggrund af besigtigelsesrapport af 29/9 2015 at måtte lægge til grund, at krybekælderen – efter fjernelse af tilstoppet ventilation – er ventileret i henhold til gældende anvisninger på tidspunktet for ejendommens opførelse.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der i forbindelse med selskabets besigtigelse af krybekælderen er foretaget fugtmålinger af trægulvene omkring ventilationskanalerne, og at målingerne har vist, at der ikke er for høj fugt i eller omkring disse.

Nævnet har også lagt vægt på, at fjernelse af tilstoppet ventilation er udført for et mindre beløb, som er under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse. Udbedring af forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der i øvrigt er konkrete fysiske forhold ved ventilationen i krybekælderen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at klageren i tilstandsrapporten er orienteret om, at gulvene i stue og spisestue ikke er besigtiget på grund af faste tæpper.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på overtagelsestidspunktet ikke har haft en berettiget forventning om, at gulvet kunne anvendes som færdig gulvbelægning. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at parketgulvet i den nuværende tilstand ikke egner sig som underlag for gulvtæpper. På baggrund heraf finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det beskadigede parketgulv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, således at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3. Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at det derfor ikke er bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning til udskiftning af det beskadigede parketgulv i stueplan.

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt, at det kan være en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen, i det omfang gulvet ikke kan tjene som underlag for gulvtæpper, og har tilbudt at dække dette.

Med denne bemærkning, og da det, som klageren i øvrigt har anført, ikke kan føre til andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings