Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. november 2019 blev i sag nr. 93966:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han overtog huset den 1/11 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/8 2018. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for klagen.

I klageskema af 17/7 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Vi overtager boligen d. 1/11-2018. I den forbindelse har vi tegnet udvidet ejerskifteforsikring.
>
> Boligen indeholder et værelse på 13m2, der har været indrettet som 'teenage værelse'.
>
> Værelset er tidligere en integreret carport, men som af en tidligere ejer er blevet inddraget til beboelse og godkendt hertil (godkendt i 2013).
>
> Da vi overtager boligen og skal i gang med at klargøre den til indflytning, piller vi et gulvtæppe af i nævnte værelse. Under gulvtæppet ligger et vinylgulv, som vi også fjerner en mindre del af. Vinylgulvet er fyldt med skimmelsvamp på undersiden. Vores forventning var, at der skulle lægges nyt gulv i rummet.
>
> Efter snak med bekendte bliver vi gjort opmærksomme på, at det sandsynligvis skyldes manglende kapillarbrydende lag i det terrændæk der er i værelset. Vi finder herefter tegningerne over huset frem og kan se, at der er tale om et 10 cm afrettet betonlag.

Desuden ser der ud til at være lettere ophobning af fugt mod ydermuren i hjørnerne af værelset.

Vi anmelder skaden til Dansk Boligforsikring (DB), som afviser at dække.

De har dog tilbudt hulmursisolering og indvendig efterisolering af omtalte ydermur, som dog ikke løser problemerne med fugt.

DB mener ikke at skadebegrebet i pkt. 3.1 kan opfyldes og at der desuden er tale om en forventelig tilstand i et hus fra den periode (70'er hus). DB mener vi må leve med ringe isolering og ikke at kunne anvende gulv af organisk materiale og anbefaler konkret at vi lægger klinker på. Jeg modargumenterer med følgende (opsummering, redigeret):

Da jeg jvf. hustypebeskrivelsen og de henvisninger jeg tidligere har givet omkring byggeskik i perioderne (som hustypebeskrivelserne er baseret på), så mener jeg ikke at det er forventeligt med en bygningsdel uden isoleret og kapillarbrydende terrændæk, i den type hus vi har købt.

Jeg har ingen andre rum i huset, godkendt til beboelse, som kræver særlige hensyn ift. gulvbelægning, møblering, rengøring, ekstra udluftning, øget risiko for skimmelvækst etc.

Jeg mener at skadesbegrebet kan opfyldes ud fra at '... fysiske forhold i bygningen, nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Der vil være betydelige omkostninger ved at udbedre skaden og bygningsdelen kan derfor ikke opretholder samme kvadratmeterpris som resten af boligen. Ved et evt. salg må man forvente en potentiel køber bede om et afslag, der står mål med den omkostning der vil være ved at bringe forholdene i orden.

Hvis ikke forholdene bringes i orden vil bygningsdelen, i vores optik, nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand – her er/var resten af boligen en fin reference for, hvad man kan forvente.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At Dansk Boligforsikring dækker omkostningerne til etablering af et terrændæk i værelset, som opfylder gældende bygningsreglement, samt eventuelle omkostninger der ellers relaterer sig udbedringen."

Selskabet har i brev af 9/9 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører fugt under gulvkonstruktionen i et værelse. Klager ønsker at selskabet skal dække omkostningerne til etablering af et terrændæk i værelset, som opfylder gældende bygningsreglement, samt eventuelle omkostninger der eller relaterer dig til udbedringen. Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skade.

2. Supplerende sagsfremstilling
Klager overtog den forsikrede ejendom … den 12. september 2018. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Kopi af købsaftale fremlægges som **bilag A**.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 14. august 2019. Kopi af tilstandsrapporten fremlægges som **bilag B**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremgår af klagers **bilag C**.

Den 5. november 2018 anmelder klager fugt under gulvet i et værelse, efter fjernelse af gulvtæppe og underliggende vinylgulv. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag D**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 6. november 2018. Samme dag oplyser klager efter en telefonsamtale, at han vil sende dokumentation med henblik på at bringe sagen op til genovervejelser. Afgørelsen og klagers kommentarer hertil fremlægges som **bilag E**.

Den 8. november 2018 sender klager korrespondance med Høje Taastrup Kommune. Korrespondancen ses fremlagt af klager.

Den 12. november 2018 gennemgår selskabet korrespondancen mellem klager og Høje Taastrup Kommune, men oplysningerne giver ikke anledning til at selskabet kan ændre afgørelsen. Efterfølgende aftaler klager og skadebehandleren, at en konsulent skal besigtige værelset. Forholdet bliver genbehandlet, og selskabet fastholder afgørelsen. Korrespondancen og genbehandlingen fremlægges som **bilag F**.

Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag G**, mens fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag H**.

Klager sender en klageskrivelse til selskabets klageafdeling den 23. januar 2019. Klagen fremlægges som **bilag I**.

Selskabets klageafdeling fastholder, at terrændækket ikke er dækningsberettet, men dækker manglende isolering af ydermurene, jf. **bilag J**.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen
Klagers ejendom er opført i 1972. I august 2013 gives der byggetilladelsen til ombygning af 20 m^2 carport til boligformål. I november 2013 ændres den tidligere carport til beboelse i BBR. Selskabet er ikke bekendt med at byggetilladelsen er færdigmeldt og godkendt af kommunen.

Gulvkonstruktion vurderes at være opbygget med støbt betondæk mod et afretningslag, som beskrevet på de oprindelige tegninger. Hertil skal det bemærkes, at selskabet har undtaget ulovlige terrændækskonstruktioner, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, medmindre der er sket skade efter det almindelige skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Ved klagers overtagelse var betongulvet beklædt med vinylgulv og gulvtæppe. På betongulvet under vinylgulvet, er der målt lettere fugt. Konsulenten vurderer at årsagen skyldes en kombination af opstigende grundfugt og kuldebroer.

I en ejendom fra 1972, er det forventeligt, at der kan være opstigende grundfugt og fugt på de konstruktioner, som har direkte kontakt til jorden. Det er desuden forventeligt at der kan opleves kuldebroer. Det er således ikke i sig selv en skade, at der kan registreres lettere fugt på betongulvet.

Der er ikke registreret skader eller tegn på skader på vinylgulvet eller gulvtæppet.

Klager oplyser i klagen til Ankenævnet for Forsikring, at han havde en forventning om at der skulle lægges nyt gulv i værelset. Det er klagers opfattelse, at det vil nedsætte bygningens værdi og brugbarhedsværdi i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand, idet han ikke kan lægge et gulv af organisk materiale.

Da klager købte ejendommen, bestod gulvbelægningen af et vinylgulv, hvorpå der var lagt et gulvtæppe. Vinylgulvet er et uorganisk materiale, som ikke tager skade af fugt og som har fungeret som undergulv til gulvtæppe, som ejendommen er købt med.

4. Konklusion
At klager ikke umiddelbart kan lægge et gulv af organisk materiale er ikke en skade, idet ejerskifteforsikringens forholder sig til ejendommens brugbarhed, som ejendommen blev købt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget fotos af klagerens ejendom. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 5/11 2018 fremgår bl.a.:

Hvordan blev skaden opdaget	Kort efter overdragelsen af huset begyndte vi at rydde det for "efterladenskaber", herunder bl.a. et stort tykt gulvtæppe i det værelse vi tænkte skulle benyttes til soveværelse. Da vi fjernede gulvtæppet, kom der nogle steder et bart betongulv frem og andre steder et gammelt vinylgulv. Undersiden af gulvtæppet sad fast til vinylen og vi kunne ligeledes konstatere at der er meget fugtigt under vinylgulvet.

...

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	Efter at have tygget policen igennem et par gange, for at se om vi var dækket, antager vi at der er tale om et ulovligt bygnings forhold, da terrændækket ikke lader til at være tilstrækkeligt isoleret. Rummet virker ikke egnet til beboelse.

5. 93966

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/12 2018 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO:
29. november 2018
…
BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:
Det er i den oprindelige carport, forholdet er (foto 15 og 19)

Konstruktions opbygning
Det vurderes at konstruktionen er opbygget som beskrevet på de oprindelige tegninger, med støbt betondæk mod et afretningslag.
Og ydervæggen er en 30 cm. Dobbeltmuret ydervæg uden isolering (foto 17)

Det konstaterede på stedet:
Der kan måles en kuldebro på gulvet, (foto 12) og der måles en kuldebro på den murede ydervæg i forhold til de andre vægge (foto 9-11)
Der kan ikke måles fugt i væggen (foto 2-5)
Der måles lettere fugt i betongulvet (foto 6-8)

Konklusion:
Fugten skyldes kuldebro og opstigende grundfugt.

Det vurderes at carporten er bygget som oprindeligt, hvor der ikke er foretaget nogen former for isolering, og at carporten 'bare' er taget i brug som den har stået. Derfor er den ikke opgraderet med isolering efter BR10, som står i byggetilladelsen.

Alderen på det skadede? Evt. dokumentation for dette.
1972

Har det konstruktiv betydning? HUSK Begrundelse ved både ja og nej.
Nej, ikke som det er bygget nu.

Er det en lovlig konstruktion? (ikke relevant på basisdækning)
Hvis det skal overholde BR10, mangler der isolering, FT har udvidet dækning

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt?
Ja til en carport.

Er der følgeskader?
Nej

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.
Ja
…
UDBEDRING:
Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Hvis vi skal opgradere til BR10, skal vi efterisolere terrændækket med enten flamingo eller expan, 45 mm Expan vil opfylde kravet og derefter 55 mm flydebeton.

Ydervæggen skal hulmursisoleres, og derefter opsætte Skamolplader indvendigt."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.18 fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
Forsikringen dækker ikke:
…
4.11
Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.
…
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af lovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:
a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt."

Ankenævnet *for* Forsikring

7. 93966

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/11 2018. Ejendommen er opført i 1972 og blev på et senere tidspunkt ombygget, således at carporten blev inddraget i boligen som et ekstra værelse. I 2013 gav kommunen tilladelse til ombygningen, hvorefter den tidligere carport blev registreret som en del af boligen i BBR. Klageren anmeldte den 5/11 2018, at der var meget fugtigt under det vinylgulv/gulvtæppe, som lå i værelset. Efter at have besigtiget værelset den 29/11 2018 afviste selskabet at yde forsikringsdækning vedrørende terrændækket, men anerkendte, at manglende isolering af ydervæggene var et dækningsberettigende forhold.

Klageren ønsker, at selskabet dækker etablering af et terrændæk, som opfylder det gældende bygningsreglement. Klageren har blandt andet anført, at det ikke kan forventes, at der er et værelse uden et isoleret og kapillarbrydende terrændæk. Klageren har også anført, at der ikke er andre rum, som er godkendt til beboelse, som kræver særlige hensyn i forhold til gulvbelægning, møblering, rengøring, ekstra udluftning, øget risiko for skimmelvækst etc. Klageren har endvidere anført, at der vil være betydelige omkostninger ved at udbedre forholdet, og at værelset derfor ikke har samme kvadratmeterpris som resten af boligen.

Selskabet har blandt andet anført, at gulvkonstruktionen i værelset må antages at være det oprindelige betondæk, og at årsagen til fugtdannelsen er en kombination af opstigende grundfugt og kuldebroer. Selskabet har også anført, at i en ejendom fra 1972 må det forventes, at der er fugt i de konstruktioner, der har direkte kontakt til jorden. Selskabet har endvidere anført, at ulovlige terrændækskonstruktioner er undtaget fra den udvidede forsikringsdækning.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/12 2018 fremgår det blandt andet, at "Det vurderes at konstruktionen er opbygget som beskrevet på de oprindelige tegninger, med støbt betondæk mod et afretningslag. Og ydervæggen er en 30 cm. Dobbeltmuret ydervæg uden isolering (foto 17). **Det konstaterede på stedet:** Der kan måles en kuldebro på gulvet, (foto 12) og der måles en kuldebro på den murede ydervæg i forhold til de andre vægge (foto 9-11). Der kan ikke måles fugt i væggen (foto 2-5). Der måles lettere fugt i betongulvet (foto 6-8). **Konklusion:** Fugten

skyldes kuldebro og opstigende grundfugt. Det vurderes at carporten er bygget som oprindeligt, hvor der ikke er foretaget nogen former for isolering, og at carporten 'bare' er taget i brug som den har stået. Derfor er den ikke opgraderet med isolering efter BR10, som står i byggetilladelsen. **Alderen på det skadede?** … 1972 … **Er det en lovlig konstruktion?** … Hvis det skal overholde BR10, mangler der isolering, FT har udvidet dækning. **Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt?** Ja til en carport … **UDBEDRING: Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:** Hvis vi skal opgradere til BR10, skal vi efterisolere terrændækket med enten flamingo eller expan, 45 mm Expan vil opfylde kravet og derefter 55 mm flydebeton. Ydervæggen skal hulmursisoleres, og derefter opsætte Skamolplader indvendigt".

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.18 fremgår det af punkt 3.1, at forsikringen omfatter udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, og af punkt 16.1, at forsikringen er udvidet til at omfatte ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen. Det fremgår også af punkt 16.1, at ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) er undtaget fra den udvidede dækning.

For så vidt angår den udvidede dækning fremgår det, af forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1, at den udvidede ejerskifteforsikring ikke omfatter dækning af ulovlige terrændækskonstruktioner. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning i henhold til den udvidede dækning.

Spørgsmålet er herefter, om forholdet er omfattet af forsikringens basisdækning. Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i basisdækningens forstand, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved terrændækket, der nedsæt-

ter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. definitionen på en aktuel skade i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Nævnet finder, at der ikke kan gælde nogen anden og for klagerne mere gunstig vurdering af forholdene i værelset (den tidligere garage) – som indgår som en fuldt integreret del af huset – med henvisning til, at denne er inddraget til beboelse i 2013, idet huset i det hele fremstår som et typisk hus opført omkring 1970 og med de særlige OBS-punkter, som gælder for denne hustype, jf. hustypebeskrivelsen.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning

Det kan ikke føre til andet resultat, at klageren har haft en forventning om at kunne lægge nyt gulv i værelset, da forsikringen ikke dækker individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelserne punkt 4.11.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen