

Ankenævnet for Forsikring

Den 15. april 2020 blev i sag nr. 94239:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 1/9 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 26/1 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 18-01-2017

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: [REDACTED]

Energimærke: [REDACTED]

Andre bygningsoplysninger:

Glaskarnap mod sydvest er medtaget under litra A (beboelse).

Facade-, plan- og snittegning dateret 15-08-1904, 14-11-1985 og 01-06-2002 er indhentet på www.weblager.dk

Kælder og udnyttet tagrum er ikke godkendt til beboelse og er i denne tilstandsrapport derfor behandlet som en kælder / tagrum iht. gældende lovgivning.

...

Boligtype: Ideel anpart
Hustype: Patriciervilla

Ejendommen: Ejerbolig

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1872	2	109	109	20	218	0

...

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?



(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

Boligarealet på bygning A (beboelse) afviger fra BBR, idet kælder og tagrum ikke er godkendt til beboelse. Bygning C (udhus/skur) er ikke anført i BBR.

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

94239

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	ST. Der er firkantet fordybning i område under kældertrappe ved hovedingang. Note: Det vurderes, at forholdet er uden betydning for gulvets funktion.
5.2 Vægge	K1	ST. Der er stedvis revner i nederste indvendige del af kælderydervægge, se f.eks. i område mod sydøst. Note: Revnerne vurderes at være uden betydning for konstruktionens stabilitet.
	K1	ST. Der er stedvis fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst puds. Det ses f.eks. i fyrrum, toiletrum og i rum under kældertrappe. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
5.4 Indvendig beklædning	K2	Der er pladebeklædning på størstedelen af kældervægge. Note: Konstruktionen er uhensigtsmæssig, da den øger risikoen for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen. Der var, jf. stikprøvevis fugtmåling i vægbeklædningen, ingen forhøjet fugt.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej
1.	Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? 24		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? 1992 til 2017		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Nyt naturskifertag og kviste og tagrender 2016. Kloakrenovering + strømpeforing af kloakrør 2016. Glasudestue og sammenbygning mellem stue og kælder 2003. Nyt køkken og toilet/bad 1994	☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?	☐	☒
...			
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder?	☒	☐
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
...			
6.	Gulve		
6.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? Nye beton- og klinkegulve, isolerede og med gulvvarme i 2011	☒	☐
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor?	☐	☒

I klageskema af 28/9 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Sagen kort

Den 22. december 2017 anmelder jeg til forsikringsselskabet problemer med opstigende grundfugt i mit terrændæk i kælderen/underetagen, som er godkendt til beboelse og anvendes til beboelse. Som det fremgår af materialet er terrændækket udført i 2011, og omtales i tilstandsrapport som fra 2011 og isoleret, og i energimærkning som støbt på 150mm isolering og kapillærbrydende lag.

Jeg hyrer i første omgang en rådgiver til at bistå min sag i dialogen med forsikringsselskabet, men på grund af min økonomiske situation og de meget store udgifter for at imødekomme [kommunes] krav, har jeg ikke haft mulighed for at fastholde denne rådgiver.

Efter en fælles besigtigelse med forsikringsselskabet den 28/12-2017 modtager vi den 22/2-2018 afvisning fra forsikringsselskabet. Vi laver herefter en klage/indsigelse til forsikringsselskabet 7/3-2018 (Bilag 1) hvor vi fastholder vores krav.

Der er herefter en længere korrespondance med forsikringsselskabet (Bilag 2), som bliver ved med at fastholde, at forholdet ikke er omfattet af min ejerskifteforsikring. Den 5. november 2018 fremsendes ny mail fra min tidligere rådgiver til forsikringsselskabet, hvor kravet gøres op (Bilag 9 og 10). Den 9. november 2018 modtager vi endnu et afslag fra den klageansvarlig, hvor forholdet på ny afvises.

Den 1/8 2019 beder jeg en ny rådgiver om at se på sagen, og denne udarbejder en skrivelse (Bilag 3) omkring de udfordringer vi har haft med husets terrændæk. Denne rådgiver meddeler mig ligeledes, at vi har en sag som en ejerskifteforsikring skal dække.

Jeg fastholder derfor mit krav om, at forsikringsselskabet skal betale de omkostninger jeg har haft for at bringe terrændækket / gulvkonstruktionen i orden, så jeg kunne opfylde byggemyndighedernes krav (Bilag 7 og 8) og sikre en fugtteknisk og isoleringsmæssig korrekt udførelse (hvilket var grundlaget for hushandlen jf. tilstandsrapporten, energimærkningen samt salgsopstillingen).

Jeg hæfter mig især ved Ankenævnets tidligere afgørelse i sag nr. 87289, som har store fællestræk med vores sag. Ankenævnet udtaler følgende angående Terrændæk i kælder: 'Nævnet lægger til grund, at terrændækkonstruktionen er opbygget af det oprindelige betonklaplag mod jord påstøbt et nyt betonlag med ilagt gulvvarme. Der er ikke udlagt isolering eller kapillærbrydende lag, hvilket må betegnes som en byggeteknisk fejl i henhold til almindelig god byggeskik på ombygningstidspunktet i 2008-09.

Nævnet finder, at klageren har godtgjort, at årsagen til de oplevede gener i kælderen med opstigende grundfugt i terrændæk, skillevægge og forsatsvægge samt skimmelvækst skyldes, at terrændækkonstruktionen er udført uden et kapillærbrydende lag.

Nævnet finder, at klageren i en situation som den foreliggende, hvor kælderen kort før overtagelsen er ombygget med indlæggelse af gulvvarme, og hvor den fremstår som renoveret i nutidig standard, ikke skal affinde sig med, at kælderen alene bliver bedømt efter en 1968-standard. Efter nævnets opfattelse må det således antages, at der i huse, som er tilsvarende med klagerens, findes isolering og kapillærbrydende lag, når et kældergulv forefindes med gulvvarme.

Nævnet finder det herefter bevist, at det anmeldte forhold vedrørende terrændækkonstruktionen er et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse. Nævnet finder, forholdet derfor udgør en dækningsberettigende skade.'

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Betaling af de omkostninger jeg har haft for at bringe terrændækket / gulvkonstruktionen i orden, så jeg kunne opfylde byggemyndighedernes krav og sikre en fugtteknisk og isoleringsmæssig korrekt udførelse (hvilket var grundlaget for hushandlen jf. tilstandsrapporten, energimærkningen samt salgsopstillingen)."

Selskabet har i brev af 7/11 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører en ulovlig terrændækskonstruktion i kælderen på en ældre ejendom. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da forsikringen ikke indeholder dækning vedrørende ulovlige terrændækskonstruktioner, og da der i øvrigt ikke er konstateret skader i kælderen.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 1. september 2017. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 26. januar 2017 (bilagt af klager).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i 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, bilag B.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 15. december 2017, at gulv/terrændæk i kælderen var udført forkert, bilag C.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 3. januar 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 22. februar 2018, da der ikke er konstateret skader på bygningen, og da et evt. ulovligt terrændæk er undtaget fra den udvidede dækning. Afgørelsen er påklaget og korrespondancen mellem klagers rådgiver og Dansk Boligforsikring fremgår af klagers bilag 2.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1872. En del af kælderen har været indrettet til beboelse siden 1914, og sælger har oplyst, at kælderen siden 1993 blev benyttet som kontor/tegnestue, og gulvene bestod af opstrøede trægulve på de oprindelige betongulve.

D. 2. juli 2011 blev kælderen oversvømmet i forbindelse med en stormflod. Sælger fik erstattet gulvene, men blev gjort opmærksom på, at der ikke fremadrettet ville kunne tegnes forsikring

mod stormflodsskader, hvis der igen blev lagt trægulve. Sælger valgte derfor at få reetableret gulvene som støbte gulve med fliser.

Ved Dansk Boligforsikrings besigtigelse d. 3. januar 2017 kunne der ikke konstateres skader på de anmeldte gulve. Det kunne konstateres, at gulvene er udført som ca. 8 cm beton udlagt på 50 mm polystyren isolering, som igen er lagt på de oprindelige betongulve, der ses udstøbt på et lag af grus og murbrokker.

I forhold til konstruktionens lovlighed bemærkes, at konstruktionen vil have en U-værdi på ca. 0,30, hvilket svarer til bygningsreglementets minimumskrav (BR 10). Da konstruktionen er udført i uorganiske materialer, må konstruktionen også betragtes som fugtmæssigt forsvarlig.

Det er korrekt, at konstruktionen ikke opfylder BR 10 krav til en ny kælder/terrændækskonstruktion, men det er heller Dansk Boligforsikrings opfattelse, at der vil kunne stilles et sådant krav i forbindelse med en nødvendig reetablering efter en vandskade. Der har ikke været tale om væsentlig om- eller tilbygning.

Klager oplyser, at der er fremsendt en dispensationsansøgning til [kommune] vedrørende de formodede ulovlige forhold. Det fremgår dog af Kommunens svar, at man ikke kan behandle ansøgningen medmindre der fremsendes en nærmere redegørelse vedrørende de ulovlige forhold. Klager er aldrig vendt tilbage overfor kommunen, men har i stedet valgt at udskifte kælders terrændækskonstruktion.

Det er herefter uafklaret om der fra Kommunens side ville være krav om overholdelse af BR 10, og om der i givet fald ville kunne være opnået dispensation.

Klager har gjort gældende, at der skulle være fugt og skimmel i kælderen. Der er dog kun konstateret fugt i den gamle del af kælderen, hvor gulvene alene består af de oprindelige betongulve fra 1872.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der stedvist er konstateret fugtopstigning i denne del af kælderen (pkt. 5.2 - K1). Desuden er det anmærket, at der er monteret forsatsvægge i kælderen, og at dette er uhensigtsmæssigt (pkt. 5.4 - K2).

Dansk Boligforsikring har på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning taget et særligt forbehold vedrørende råd- og svampeskader som måtte konstateres i eller udbrede sig fra forsatsvæggene i kælderen.

I forhold til spørgsmålet om lovlighed fremgår det af forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 at ulovlige terrændækskonstruktioner alene dækkes, hvis forholdet er dækket iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Da der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skade på terrændækskonstruktionen er det anmeldte forhold ikke dækket, uanset om det muligvis ikke er lovligt udført.

Vedrørende spørgsmålet om fugt og skimmel i kælderen, er det selskabets opfattelse, at det primært er i den gamle del af kælderen, at der er konstateret fugt og skimmel. Denne del af kælder-

ren er ikke en del af beboelsen, og det er ikke usædvanligt, at der findes fugt og skimmel i en kælder fra 1872.

Forholdet ses korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Med hensyn til forsatsvæggene i kælderen gøres det gældende at evt. fugt og skimmel her, vil være undtaget fra dækning, jf. policens særlige undtagelse.

De af klager fremsendte skimmelrapporter dokumenterer i øvrigt ikke, at der skulle være skimmel udover, hvad klager med rimelighed har kunnet forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger og bygningens alder."

Klageren har i brev af 26/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet skriver:

'Ved Dansk Boligforsikrings besigtigelse d. 3. januar 2017 kunne der ikke konstateres skader på de anmeldte gulve. Det kunne konstateres, at gulvene er udført som ca. 8 cm beton udlagt på 50 mm polystyren isolering, som igen er lagt på de oprindelige betongulve, der ses udstøbt på et lag af grus og murbrokker.'

Klagers replik:

Gulvene er udført som ca. 8 cm beton med ilagt vandbåret gulvvarme udlagt på 50 mm polystyren isolering. Denne konstruktionsmetode kræver korrekt udført isolering samt kapillarbrydende lag (imod opstigende grundfugt) jf. BR, SBI, [kommune] samt ekspertudtalelser i bilag. I forbindelse med at det nye terrændæk blev lagt i 2011, blev der ikke sikret med korrekt udført isolering samt kapillarbrydende lag i konstruktionen.

Selskabet skriver:

'I forhold til konstruktionens lovlighed bemærkes, at konstruktionen vil have en U-værdi på ca. 0,30, hvilket svarer til bygningsreglementets minimumskrav (BR 10). Da konstruktionen er udført i uorganiske materialer, må konstruktionen også betragtes som fugtmæssigt forsvarlig.'

Klagers replik:

Selskabets gengivelse af bygningsreglementets minimumskrav (BR 10) er ikke korrekt. I henhold til BR10 / SBI skal der under betonlaget være udført kapillarbrydende lag for at sikre mod opstigende fugt. Ellers er konstruktionen på ingen måde 'fugtmæssig forsvarlig' som Dansk Boligforsikring hævder i deres bemærkninger til klagen. Der er ikke udført kapillarbrydende lag ved ombygningen i 2011.

Den gamle beton vil fortsat 'suge' fugt, og denne fugt kan nu ikke komme væk – den lukkes inde af polystyrenen og den nye beton. Dette vil med stor sandsynlighed medføre for store forekomster af skimmel, hvilket også er påvist ved prøvetagning jf. bilag.

Et kapillarbrydende lag kan eksempelvis opnås ved 150 mm polystyren isolering. I ejendommens energimærkning anfører sælger, at terrændækket i 2011 er udført på følgende måde: 'Kældergulvet består af et betondæk med gulvbelægning, som er støbt på 150mm isoleringsbatts og et kapillarbrydende lag.'

Da der ikke er udført kapillarbrydende lag, er denne oplysning i energimærkningen således faktisk forkert, men gav desværre os som købere anledning til at tro på, at renoveringen i 2011 var foretaget isoleringsmæssigt og fugtmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med gældende regler til sikring af beboelsen.

Selskabet skriver:

'Det er korrekt, at konstruktionen ikke opfylder BR 10 krav til en ny kælder/terrændækskonstruktion, men det er heller Dansk Boligforsikrings opfattelse, at der vil kunne stilles et sådant krav i forbindelse med en nødvendig reetablering efter en vandskade. Der har ikke været tale om væsentlig om- eller tilbygning.'

Klagers replik:

Vi er ikke enige i ovenstående, idet vi mener, at der har været tale om en væsentlig om- eller tilbygning.

[Kommune] oplyser os på skrift følgende: 'Af både BR10 og BR15, kap. 7.4.2, stk. 1 fremgår hvilke U-værdier og linjetab, der skal overholdes i forbindelse med ombygning og andre forandringer i bygningen. Af vejledningsteksten fremgår, at udskiftning af gulvkonstruktion er omfattet af disse krav.'

BR10 Vejledningstekst 7.4.2, stk. 2 anfører desuden:

'Vælges at udskifte gulv, ydervægge, døre, vinduer, eller tagkonstruktion gælder stk. 1, 2, 4, 5, 6 og 7 uanset rentabilitet, se dog kap. 7.3.2, stk. 3.' Under Bestemmelse stk 1 anføres: 'Terrændæk, kældergulve mod jord og etageadskillelser over det fri eller ventileret kryberum.'

Der er således tale om en væsentlig om- eller tilbygning, der skal overholde bestemmelserne i BR10, herunder både bestemmelserne om beskyttelse mod fugt og isolering.

...

Selskabet skriver:

'Klager har gjort gældende, at der skulle være fugt og skimmel i kælderen. Der er dog kun konstateret fugt i den gamle del af kælderen, hvor gulvene alene består af de oprindelige betongulve fra 1872.'

Klagers replik:

Der er ikke noget der hedder 'den gamle del af kælderen'. Der var 2 rum i underetagen (et skabsrum og et fyrrum), der ikke havde fået ombygget terrændækket (samlet en lille del af det totale areal i underetagen). På disse gamle betongulve kunne der selvfølgelig måles massiv fugt på overfladen, idet der intet kapillarbrydende lag er under betonen (hvilket jo gælder for hele arealet). Denne fugt har man tidligere givetvis kunne ventilere væk – inden konstruktionen blev ændret i 2011.

Problemet opstår således ved ombygningen i 2011, hvor der udlægges 50 mm polystyrenen og ny beton ilagt gulvvarme. Den gamle beton vil fortsat 'suge' fugt, og denne fugt kan nu ikke komme væk - den lukkes inde. Dette er bekræftet af såvel eksperter (se bilag) samt [kommunes] byggesagsafdeling. Konstruktionen – som hverken er lovlig isoleringsmæssigt eller fugtmæssigt - vil med stor sandsynlighed medføre betragtelige forekomster af skimmel, som netop også blev påvist ved prøvetagning.

Selskabet skriver:

'Det fremgår af tilstandsrapporten, at der stedvist er konstateret fugtopstigning i denne del af kælderen (pkt. 5.2 - K1). Desuden er det anmærket, at der er monteret forsatsvægge i kælderen, og at dette er uhensigtsmæssigt (pkt. 5.4 - K2). Dansk Boligforsikring har på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning taget et særligt forbehold vedrørende råd- og svampeskader som måtte konstateres i eller udbrede sig fra forsatsvæggene i kælderen.'

Klagers replik:

Dette er irrelevant for anmeldelsen. I forbindelse med køb af ejendommen valgte vi at fjerne forsatsvæggene og føre væggene tilbage til deres oprindelige tilstand. Problemet med fugt og skimmel er ikke forsatsvægge, men den ulovlige og uhensigtsmæssige terrændækskonstruktion fra 2011, som beskrevet og påvist.

Selskabet skriver:

Vedrørende spørgsmålet om fugt og skimmel i kælderen, er det selskabets opfattelse, at det primært er i den gamle del af kælderen, at der er konstateret fugt og skimmel. Denne del af kælderen er ikke en del af beboelsen, og det er ikke usædvanligt, at der findes fugt og skimmel i en kælder fra 1872.'

Klagers replik:

Dette er ligeledes faktuel forkert. Der blev konstateret fugt på det oprindelige betongulv i de 2 mindre rum (et skabsrum samt et fyrrum), der ikke var omfattet af ombygningen i 2011. Der blev konstateret skimmel i hele underetagen. Hele underetagen er en del af beboelsen. Der er ikke tale om 'en kælder fra 1872', som selskabet anfører. Der er tale om en istandsat og integreret del af beboelsen jf. BBR samt [kommune] – samt salgsoptillingen på ejendommen: '... boligens underetage, der er højloftet og oprindeligt har været en selvstændig lejlighed men nu fuldstændig integreret med stueetagen. Du finder her et stort værelse, et hyggeligt kontor, toilet, lang skabsgang, m.m. Her er hvide vægge og lyse klinkegulve med gulvvarme. Underetagen er ideel som teenageafdeling, gæsteafdeling, hjemmekontor m.m.'

Konklusion:

I 2011 var blev underetagen oversvømmet grundet skybrud. Daværende ejer valgte herefter at ombygge terrændækket uden at etablere kappilarbrydende lag samt rette isolering i forhold til almindelig god byggeskik og gældende BR10 på udførelsestidspunktet.

Daværende ejers forsikringsselskab dækker skybrudsskaden svarende til reetablering af trægulve, men sælger vælger selv at betale meromkostningen til at etablere terrændækket med gulvvarme – og uden at blive presset hertil af sit forsikringsselskab. Daværende ejer søger heller ikke dispensation for konstruktionens manglende overholdelse af BR10 hos kommunen.

I august 2017 købte vi ejendommen, som baseret på kommunens arkiver, BBR, salgsoptilling, tilstandsrapport samt energimærkning fremstod nyrenoveret med gulvvarme og med beboelig underetage.

Vi bliver desværre hurtigt efter købet opmærksomme på den ulovlige og uhensigtsmæssige terrændækskonstruktion samt massive forekomster af skimmelsvamp som følger heraf.

Vi forsøger at lovliggøre forholdet gennem dispensationsansøgning, men må opgive dette, idet forholdet ikke ville være i overensstemmelse med de principper, der ligger til grund for reglerne, nemlig at kælderen skal være i sundhedsmæssig forsvarlig stand, da den anvendes til beboelse."

Selskabet har i brev af 20/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at den konstruktion som sælger har fået udført ikke skulle være forsvarlig, fordi fugten i det underliggende gulv ikke ville kunne slippe væk. Klager henviser til en række unavngivne eksperter.

Dansk Boligforsikring fastholder, at der ingen steder er påvist forøget fugt i kælderen, som kan tilskrives gulvkonstruktionen. Selve gulvkonstruktionen var desuden udført i fugtbestandige uorganiske materialer.

Kælderydermurene var på besigtigelsestidspunktet beklædt med forsatsvægge, jf. anmærkningen i tilstandsrapporten. Det var ikke ved besigtigelsen muligt at måle fugt i disse vægge, men der blev derimod registeret fugt i kælderydervæggene, i den del af kælderen, som fremstod med det oprindelige betondæk.

Kælderydermurene er husets oprindelige, og de kan ikke forventes at være isoleret mod grundfugt. Der vil derfor naturligt være fugt i ydermurene, svarende til fugten i den omgivende jord.

Da ydermurene allerede befinder sig i en fugtmæssig ligevægt med den omgivende jord, vil gulvkonstruktionen ikke kunne påvirke fugtniveauet i væggene negativt. Det er uklart, hvilke skader klager mener, at gulvkonstruktionen skulle kunne forårsage. Selskabet har ikke set dokumentation for, at der skulle være højere fugtniveauer i kældervæggene, der hvor gulvkonstruktionen blev ændret i 2011.

Med udgangspunkt i tilstandsrapportens anmærkninger har klager i øvrigt ikke kunnet forvente en kælder, der i fugtmæssig henseende svarede til 2010-standard.

Vedrørende ejerskifteforsikringens bedømmelse af kælderen kan der henvises til Ankenævnets kendelse i sag 93.966 vedrørende garagerum inddraget til beboelse i 2013."

Nævnet har også modtaget klagerens brev af 10/1 2020.

Nævnet har modtaget bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget planoversigt og fotos af klagerens hus. Nævnet har også modtaget VVS-firmas faktura af 8/4 2018 på 31.012,50 kr. for bl.a. installation af gulvvarme og entreprenørfirmas faktura af 6/6 2018 på 341.250 kr. for bl.a. opbrydning af kældergulv og ilægning af 300 mm isolering. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Ankenævnet for Forsikring

10.

94239

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.:

Ejendommens BBR og arealer:

Køber er gjort opmærksom på, at ejendommens boligareal er oplyst i henhold til BBR-ejermeddelelsen. Eventuelle arealafvigelser i forhold til det oplyste er sælger og ejendomsmægleren uvedkommende, og der kan ikke gøres krav imod sælger eller ejendomsmægleren som følge heraf. Køber opfordres derfor til selv at opmåle ejendommen.

Køber gøres dog opmærksom på mail af d. 15.02.2017 fra [REDACTED] Kommune vedrørende kælderarelets lovlighed. I salgsopstillingen er boligarealet angivet som 159 kvm hvoraf 50 kvm udgør det 'anslåede indrettede areal' i kælderen.

Af policen fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens vægbeklædninger i kælder, pkt 5.4, som følge af fugt."

Af skimmelsaneringsfirmas rapport af 30/8 2017 fremgår bl.a.:

"3.0 OBSERVATIONER OG MÅLINGER

...

Fugtmåling af indervæg i ca. 0,5 m højde viser 101 % DIGI målt med GANN måler.



Synlig skimmelsvamp på ydervæg.

GANN måling 101.



...

5.0 AFHJÆLPNINGSFORSLAG

Det er vores vurdering, at der generelt er opstigende grundfugt, som følge af forkert udført betondæk, med gulvvarme.

I henhold til bygningsreglementets krav på udførelser udelukket, skulle der være 300 mm isolering, men det kan kun konstateres, at der er 50 mm.

Der ses heller ikke ved hultagning, at der findes kapillarbrydende lag under betondækket.

Der er ligeledes konstateret indtrængen af fugt, fra vægge. Dette betyder, at de opsatte fortsatsvægge bliver påvirket af fugt nedefra, samt fra ydrevægge, hvilket har medført massivt skimmelvækst i konstruktionen.

Det er vores vurdering, at de høje fugtniveauer, har forårsaget skimmelforekomster på uacceptabelt højt niveau, der kan påvirke indeklimaet negativt i en sådan grad, at det nedsætter bygningsens brugbarhed i nævneværdig grad, i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelses stand.

Dette vurderes med baggrund i både den konstaterede muglugt i konstruktionerne, de målte fugtniveauer, de udtagne skimmelpøver samt anbefalinger fra Sundhedsstyrelsens publikation af 2009 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp', By og Byg Anvisning 204 'Under søgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger'."

Af taksators besigtigelsesrapport af 3/1 2018 fremgår bl.a.:

BESKRIVELSE:

Det ses at der er støbt ca. 12 cm beton ovenpå 50 mm polystyren/flamingo.

(se foto 6, 7, 15, 62 og 63) som er to forskellige steder i kælderen. FT oplyser, og det mærkes at der er indlagt gulvvarme i det nyere gulv.

Endvidere antages det ud fra (foto 14-15) at isoleringen er lagt direkte på det oprindelige klaplag.

50mm polystyren/flamingo direkte på klaplag, uden et kapillarbrydende lag, opfylder ikke kravet i BR10.

ÅRSAG/KONKLUSION:

Der afventes afgørelse om dispensation fra [redacted] Kommune.

FT og rådgiver giver udtryk for, at de ikke er interesseret i at lave gulvet om og føre sagen videre, hvis en dispensation fra [redacted] Kommune går igennem og de kan fortsætte den nuværende gulvkonstruktion i det resterende kælderområde (til nyt badeværelse).

Der er lavet et hul i betonen i den del der ikke er bolig. Her er betondækket udstøbt på en blanding af grus og murbrokker, som det var sædvanligt på opførelsestidspunktet. Der måles stedvist fugt i de oprindelige gulve og ydervægge, men ikke noget usædvanligt for alderen. Der er ingen skader hverken i det nyere eller det gamle.

Det er ikke undersøgt om der er krav om at gulvet skal opfylde BR10. Iht. byggemappen er der i 1914 blevet givet tilladelse til at indrette en kælderlejlighed. Antageligt har kælderen været anvendt til boligformål siden da.

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.15 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, deformation, 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

4.9

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1872 og opdelt i to ideelle anparter. Klageren overtog den 1/9 2017 sin ideelle anpart, som omfatter stueetagen og underetagen. Der har i tidligere ejers tid været trægulv i det meste af underetagen, men efter en oversvømmelse i 2011 blev trægulvet fjernet af sælgeren. Sælgeren udførte i hovedparten af underetagen en ændret gulvkonstruktion, der var opbygges således, at der oven på de oprindelige betongulve blev udlagt 50 mm polystyren, gulvvarme, yderligere otte cm beton og flisebelægning. I to mindre rum i underetagen var de oprindelige betongulve bevaret. Den 22/12 2017 anmeldte klageren, at der var opstigende grundfugt i underetagen. Efter at selskabet den 28/12 2017 havde besigtiget ejendommen, afviste selskabet den 22/2 2018 at yde forsikringsdækning. Klageren fik efterfølgende opbrudt og fjernet gulvet i underetagen og etableret et nyt terrændæk med blandt andet 300 mm polystyren. Efter at klageren på ny havde anmodet selskabet om forsikringsdækning, fastholdt selskabet sit afslag den 9/11 2018.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække de omkostninger, som han har haft til at fugtsikre og isolere underetagen.

Klageren har blandt andet anført, at da der ikke blev tilføjet et kapillarbrydende lag ved ændringen af gulvkonstruktionen i 2011, er de oprindelige betongulve fortsat med at suge fugt, og at denne fugt er blevet lukket inde af den udlagte isolering og det øverste betonlag. Klageren har uddybende anført, at der er "konstateret fugt på det oprindelige betongulv i de 2 mindre rum (et skabsrum samt et fyrrum), der ikke var omfattet af ombygningen i 2011. Der blev konstateret skimmel i hele underetagen. Hele underetagen er en del af beboelsen". Klageren har herudover anført, at sælgerens terrændækskonstruktion var en ombygning, som indebar, at bygningsreglementet for 2010 skulle overholdes, og at der heri er krav om isolering, tilstedeværelse af et kapillarbrydende lag mv., som konstruktionen ikke opfyldte.

Selskabet har fastholdt sit afslag og har blandt andet anført, at der kun er konstateret fugt i den del af underetagen, hvor gulvene består af de oprindelige betongulve fra 1872, og at dette forhold nævnes i tilstandsrapportens punkt 5.2.

Selskabet har også anført, at det ikke er usædvanligt med fugt og skimmel i en kælder fra 1872, og at skimmelrapporten ikke dokumenterer, at der er skimmel ud over, hvad klageren kunne forvente på baggrund af tilstandsrapporten og ejendommens alder. Selskabet har uddybende anført, at "Klager gør gældende, at den konstruktion som sælger har fået udført ikke skulle være forsvarlig, fordi fugten i det underliggende gulv ikke ville kunne slippe væk". Endvidere har selskabet over for nævnet blandt andet anført, "Dansk Boligforsikring fastholder, at der ingen steder er påvist forøget fugt i kælderen, som kan tilskrives gulvkonstruktionen. Selve gulvkonstruktionen var desuden udført i fugtbestandige uorganiske materialer. Kælderydermurene var på besigtigelsestidspunktet beklædt med forsatsvægge, jf. anmærkningen i tilstandsrapporten. Det var ikke ved besigtigelsen muligt at måle fugt i disse vægge, men der blev derimod registreret fugt i kælderydervæggene, i den del af kælderen, som fremstod med det oprindelige betondæk. Kælderydermurene er husets oprindelige, og de kan ikke forventes at være isoleret mod grundfugt. Der vil derfor naturligt være fugt i ydermurene, svarende til fugten i den omgivende jord. Da ydermurene allerede befinder sig i en fugtmæssig ligevægt med den omgivende jord, vil gulvkonstruktionen ikke kunne påvirke fugtniveauet i væggene negativt. Det er uklart, hvilke skader klager mener, at gulvkonstruktionen skulle kunne forårsage. Selskabet har ikke set dokumentation for, at der skulle være højere fugtniveauer i kældervæggene, der hvor gulvkonstruktionen blev ændret i 2011. Med udgangspunkt i tilstandsrapportens anmærkninger har klager i øvrigt ikke kunnet forvente en kælder, der i fugtmæssig henseende svarede til 2010-standard".

Selskabet har herudover anført, at ulovlige forhold vedrørende terrændækskonstruktionen er undtaget dækning i henhold til forsikringens udvidede ulovlighedsdækning med mindre forholdet er dækningsberettigende iht. basisdækningen.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "Der er stedvis fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge ... De er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt".

Af skimmelsaneringsfirmas rapport af 30/8 2017 fremgår det, at "Det er vores vurdering, at der generelt er opstigende grundfugt, som følge af forkert udført betondæk, med gulvvarme. I henhold til bygningsreglementets krav på udførelser udelukket, skulle der være 300 mm isolering, men det kan kun konstateres, at der er 50 mm. Der ses heller ikke ved hultagning, at der findes kapillarbrydende lag under betondækket. Der er ligeledes konstateret indtrængen af fugt, fra vægge. Dette betyder, at de opsatte forsatsvægge bliver påvirket af fugt nedefra, samt fra ydervægge, hvilket har medført massivt skimmelvækst i konstruktionen. Det er vores vurdering, at de høje fugtniveauer, har forårsaget skimmelforekomster på uacceptabelt højt niveau, der kan påvirke indeklimaet negativt i en sådan grad, at det nedsætter bygningens brugbarhed i nævneværdig grad, i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand".

Af taksators besigtigelsesrapport af 3/1 2018 fremgår det, at "Der måles stedvist fugt i de oprindelige gulve og ydervægge, men ikke noget usædvanlig for alderen. Der er ingen skader hverken i det nyere eller det gamle".

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

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i basisdækningens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende gulvkonstruktionen i underetagen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade

eller en nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter de foreliggende oplysninger ikke er bevist, at forekomsten af fugt i underetagen har været væsentligt forhøjet i forhold til, hvad der må anses som almindeligt for underetagen i en ældre ejendom, og at selskabet har oplyst, at taksatoren alene kunne måle høje værdier i den del af underetagen, hvor det oprindelige betongulv er bevaret. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af den indhentede skimmelrapport, at der er konstateret skimmel i ydervæggene, som nævnet lægger til grund er ejendommens oprindelige. Hvad angår den terrændækskonstruktion som sælgeren har fået udført, er der efter nævnets opfattelse ikke bevist uhensigtsmæssigheder ved denne, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke konkret er påvist fugtproblemer e.l. ved denne del af gulvkonstruktionen, som blandt andet indeholder et 50 mm lag af polystyren mellem de to betonlag.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, at den udvidede ejerskifteforsikring ikke omfatter dækning af ulovlige terrændækskonstruktioner, medmindre forholdet er dækningsrettigende i henhold til basisdækningen. Da forholdet vedrørende terrændækskonstruktionen ikke er omfattet af basisdækningen, har nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning i henhold til den udvidede dækning.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings