

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. april 2020 blev i sag nr. 94509:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

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 Qudos Insurance A/S (under konkurs) v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han overtog huset den 1/12 2016 på baggrund af tilstandsrapport af 23/11 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"7. Gulvkonstruktion og gulve
7.2 Belægninger K1 Gulvbrædder i eg i kælder er kvældede, hvilket vil sige, at gulvet er med 'vaskebræteffekt'. Der mangler skinner under døre.
Note: Der kan ikke måles forhøjet fugt, men kvældning kan være tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet."

I klageskema af 26/11 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med rørbrud i det ene værelse, var det nødvendigt at brække gulvet op for at udbedre skaden. Snedkeren som fjernede gulvet gjorde mig opmærksom på at gulvet ikke var lagt korrekt i henhold til lovgivningen reglerne herfor, (manglende membran / dampspærre). Gulvet er i øvrigt limet direkte på betongulv og kan på ingen måder arbejde. Gulvet ikke er det originale gulv, men efter monteret og derfor omfattet af lovgivningen om membran / dampspærre.

Jeg melder skaden ved Frida, og deres taksator kommer hurtigt forbi, og konstaterer det samme som jeg, fejludført montering ift. til manglende membran og dampspærre under gulvet. Det eneste der står tvivl, er om hvorvidt gulvet skal lægges om eller det skal et nyt til, jeg fortalte taksato-

ren, at det var underordnet for mig, jeg var blot interesseret i at gulvet bliver lagt korrekt, og at udførelsen måtte blive en sag mellem Frida og den snedker som skulle lægge gulvet.

Efterfølgende kom første afslag, og taksatoren kunne ikke længere genkende vores samtale, og mener ikke længere at gulvet er fejlmonteret.

Jeg har imellem tiden været kontakt med snedkeren, og har ligeledes sendt dokumentation til Frida på hvorledes skal gulvet skal lægges for at overholde regler og retningslinjer.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at vores gulv bliver korrekt monteret ifht. gældende regler,

Hvorvidt der skal monteres et nyt eller det nuværende kan bibeholdes er for mig underordnet."

Selskabet har i brev af 26/1 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen ... med overtagelse den 1. december 2016.

I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på baggrund af tilstandsrapport ... Forsikringspolice med tilhørende betingelser samt tilstandsrapport fremlægges som bilag A og bilag B.

Den 7. maj 2019 anmelder klager manglende fugtspærre mellem trægulv og betongulv i kælder. FRIDA foretager besigtigelse den 14. maj 2019 ved egen taksator og afviser efterfølgende forholdet med henvisning til, at den manglende udførelse af fugtspærende membran ikke opfylder skadebegrebet eller er ulovligt i henhold til BR 66. Klager er uenig og mener, at FRIDA's taksator meddelte dækning ved besigtigelsen samt, at der i BRS 85 er lovkrav om udførelse af en fugtspærende membran mellem trægulv og betongulv. Afvisningen fastholdes og påklages til FRIDA's klage- og kvalitetsafdeling, som fastholder afvisningen med henvisning til, at forhold vedrørende terrændækkets lovlighed er undtaget i forsikringsbetingelsernes dækning for lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger.

Afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA fremlægger skadeanmeldelse af den 7. maj 2019 (bilag C), Taksatorrapport af den 14. maj 2019 (bilag D), Mailkorrespondance mellem FRIDA og klager for perioden fra den 15. maj til den 4. juli 2019 (bilag E) samt mailkorrespondance mellem skadebehandler og taksator (bilag F).

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager er gulv i kælder ikke lagt korrekt i henhold til lovgivningen, da gulvet ikke er udført på fugtspærende membran. Klager mener derfor, at FRIDA dække en udskiftning af gulvet med nyt gulv, som monteres i henhold til gældende regler.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C – Skade og nærliggende risiko for skade

Det fremgår af Gulvbranchens lægningsvejledning (fremlagt af klager), at gulve bl.a. kan udføres som fastgjorte gulve, der er fastgjort til undergulvet ved fuldfladelimning. Et godt resultat i forbindelse med fuldfladelimning af gulve forudsætter et plant og tørt underlag eller (hvis underlaget ikke er tørt), at der er indlagt en effektiv fugtspærre under gulvet eller, at der anvendes en lim med fugtbremsende egenskaber.

Ejendommen udgøres af et 2-planshus opført på skrånende grund faldende fra vest mod øst, hvorfor den vestvendt ydervæg på nederste etage er under terræn. Det pågældende rum er lokaliseret mod den del af den nordvendte ydervæg, som er fri af terrænet. Selvom nederste etage i tilstandsrapporten omtales som kælder (bl.a. under pkt. 7.2, litra A), udgør nederste etage ikke en kælder i klassisk forstand (byggesag fra 1969 fremlægges som bilag G).

I forbindelse med FRIDA's besigtigelse den 14. maj 2019 kan det konstateres, at alle gulvene i den nederste etage er blevet afslebet af klager. I værelse med rørskade – som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen – er gulvet taget op. Taksatoren kan således konstatere, at gulvet har været fuldfladelimet til betongulvet/terrændækket og, at der i denne forbindelse ikke er udført en fugtspærre/fugtspærende membran i konstruktionen. Taksatoren kan omvendt ikke fastlægge, om der er anvendt en lim med fugtbremsende virkning. Det er på baggrund af tilstandsrapportens K1-anmærkning og den tilhørende note dog nærliggende at antage, at der ikke er anvendt en sådan lim.

Terrændæk fra 1970 er almindeligvis fugtige i perioder som følge af datidens gængse men efter nutidens standard begrænsede fugtsikring. Der kan derfor opstå problemer, hvis der lægges en diffusionstæt belægning på betongulvet i forhold til en belægning, som tillader den opstigende fugt at slippe ud i rummet. Det anbefales derfor, at en tæt gulvbelægning – som lægges på et ældre terrændæk – udlægges på en mellem terrændækket og gulvbelægningen udført tæt fugtspærre.

Hvis klagers gulv er blevet skadet af fugten i terrændækket som følge af, at man ikke har udført en fugtspærre eller anvendt fugtbremsende lim i forbindelse med monteringen af gulvet, kan denne fejl udgøre en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand jf. pkt. 4A-4C.

De registrerede forhold ved gulvet – herunder den manglende udførelse af fugtspærre eller formodede manglende anvendelse af lim med fugtbremsende virkning i forbindelse med udførelsen af det fuldfladelimet gulv – går efter FRIDA's opfattelse dog ikke ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens bemærkning om kvældede gulvbrædder jf. tilstandsrapportens pkt. 7.2, litra A. Det fremgår således udtrykkeligt af noten til bemærkningen, at kvældning kan være tegn på højere fugtpåvirkningen under gulvet.

Det er derfor FRIDA's opfattelse, at den manglende udførelse af fugtspærre eller anvendelse af lim med fugtbremsende virkning – som årsag til de kvædede gulvbrædder – ikke er dækningsberettigende under forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 20A – Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Der er ikke i BR 2008 - som var gældende på tidspunktet for lægningen af gulvene i kælderen/nederste etage - krav om udførelse af fugtsikring i forbindelse med lægning af gulve på ter-

rændæk. Krav herom fremgår typisk af vejledninger (som bl.a. Gulvbranchens lægningsvejledning) og producentanvisninger, som ikke er blevet opløftet til egentlige lovkrav.

Som anført ovenfor fremgår det af byggesagen fra 1969, at husets terrændæk fugtsikringsmæssigt er udført efter datidens gængse metoder og på en måde, som opfylder kravene til fugtsikring i BR 66, kapitel 5.3.2. og 5.6.5 (uddrag af BR 66 om fugtsikring fremlægges som bilag H).

Måtte det vise sig, at terrændækket faktisk er udført i strid med den projekterede byggesag og kravene til fugtsikring af terrændæk i BR 66 eller at det fuldfladelimet gulv må betragtes som en del af terrændækskonstruktionen, dækkes forholdet ikke, da forhold vedrørende terrændækskonstruktioners lovlighed (herunder kapillarbrydende lag) udtrykkeligt er undtaget i dækningen.

Det er derfor FRIDA's opfattelse, at den manglende efterlevelse af Gulvbranchens lægningsvejledning eller andre anvisninger ikke udgør en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning i forsikringsbetingelsernes pkt. 20A's forstand."

Klageren har i brev af 10/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Gummimembranen som taksator henviser til har intet med en fugtspærre at gøre, havde det været tilfældet, havde hele gulvet været dækket. Snedkeren som var ude i forbindelse med rørska-den konstaterede ligeledes at dette var en lim af en art.

...

Det er korrekt jeg selv har afslebet gulvet da vi overtog huset, af flere årsager. Dels var gulvet møgbeskidt og vi ønskede det mere lyst, derudover var der nogle ujævnheder som jeg kunne slibe ned.

Jeg har fået bekræftet, at tidligere ejer selv har lagt gulvet, og denne ikke havde en håndværksmæssig baggrund.

Jeg har haft fugtmåler på gulvet uden at der er konstateret fugt af nogen art.

Grunden til ujævnheder på gulvet, kan skyldes iflg. snedker, at gulvet måske har ligget udenfor i en periode, og ikke har haft den fornødne inde temperatur før montering. Dette kan efterfølgende give fugt i brædderne, hvorfor de kan løfte sig efter montering.

Efter jeg har afslebet gulvet er tidligere ujævnheder ikke kommet igen, hvilket bekræfter mig i at der ikke er fugt, og at snedkeres konstatering holder stik.

...

Det som forsikringssagen handler om er, at gulvet ikke lagt korrekt. Havde gulvet været det originale gulv fra husets oprindelse, havde det været lagt efter daværende regler og derved ingen sag.

Gulvet er lagt af tidligere ejer som ejede huset fra 8/7/2010 – 17/11/2016, (se nedenstående dokumentation) gulvet må derfor være lagt i denne periode, hvorfor det ikke er lagt efter gældende regler, som jeg flere gange har henvist til.

Dette har intet med anmærkning i TR at gøre.

Derudover vil jeg gerne påtegne at gulvet ikke er i en kælder (se nedenstående BBR), huset er bygget ind en skråning, hvorfor der kun forefindes 2 rum som kan betegnes som kælder, i disse rum ligger gulvet ikke."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget foto af gulvet i klagerens hus, bygningsreglementet fra 1960 og kommunens byggesag fra 1969. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 7/5 2019 fremgår bl.a.:

Under udbedring af en rør skade hvor vores trægulv skulle tages op, kunne jeg konstatere at der under vores trægulv ikke er nogen fugtspærre mellem beton og gulv. Gulvet er ikke det originale gulv, men lagt af tidligere ejer i perioden mellem 2010 – 2016, dvs. omfattet af de nyeste regler. Da gulvet ligger i vores underetage, og vores hus er bygget ind i en skråning, er risikoen for optrængende fugt også større. Jeg mener ikke gulvet er lagt som reglerne er foreskrevet. Derfor ønsker jeg sagen behandlet som ikke korrekt lagt trægulv, og ønsker dette udbedret. Vedhæftet billeder dokumentere hvorledes gulvet er lagt. Jeg henviser til vores udvidet 10 årige udvidet ejerskifte forsikring. Ser fem til at hører fra Jer snarest [redacted]

Af taksatorens besigtigelsesrapport af 14/5 2019 fremgår bl.a.:

"FT har i forbindelse med en rørskaade under kældergulvet i et værelse konstateret, at der ikke er monteret en fugtspærre i konstruktionen.

...

Jeg kunne dog konstatere, at der mellem den gulvbelægning der er blevet fjernet og betonlaget konstatere at der er udlagt en 'gummi' lim der har fastholdt trægulvene til betonlaget. Jeg kunne ikke ved besigtigelsen konstatere om denne gummimembran er en fugtsikring.

....

FT har efter overtagelsen fået afslebet gulvene i kælderen og ved denne afslibning kunne jeg konstatere at der har været tegn på fugtskade, der formentlig er kommet nedefra. Denne skade er beskrevet i TR.

...

Jeg mener ud fra oplysninger fra TR at skaden skal afvises."

Af forsikringsbetingelserne E-32 fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kroner.

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

...

20. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA Forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

...

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1970 og er overtaget af klageren den 1/12 2016. Ejendommen er et 2-plans hus. Nederste plan ligger delvist direkte på terræn og har trægulve på et underliggende betongulv. Klageren anmeldte den 7/5 2019, at der manglende fugtspærre, og anmodede om forsikringsdækning efter den udvidede dækning af ulovlige forhold. Efter at taksatoren havde besigtiget ejendommen den 14/5 2019, afviste selskabet dagen efter at yde forsikringsdækning med henvisning til, at manglende fugtspærende membran ikke omfattes af ejerskifteforsikringens basisdækning, og at der ikke ved opførelse af ejendommen var lovkrav om

membran, hvorfor forholdet heller ikke omfattes af den udvidede dækning. Klageren anmodede dernæst selskabet om genbehandling af sagen, hvorefter selskabet den 10/9 2019 afviste at yde forsikringsdækning med henvisning til, at ulovlig udførelse af terrændæk er undtaget fra forsikringens udvidede dækning.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at "Gulvbrædder i eg i kælder er kvældede, hvilket vil sige, at gulvet er med 'vaskebræteffekt' ... Note: Der kan ikke måles forhøjet fugt, men kvældning kan være tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet".

Klageren ønsker, at gulvet bliver korrekt monteret. Klageren har blandt andet anført, at "I forbindelse med rørbrud i det ene værelse, var det nødvendigt at brække gulvet op for at udbedre skaden. Snedkeren som fjernede gulvet gjorde mig opmærksom på at gulvet ikke var lagt korrekt i henhold til lovgivningen reglerne herfor, (manglende membran / dampspærre) Gulvet ikke er det originale gulv, men efter monteret og derfor omfattet af lovgivningen om membran / dampspærre. Jeg melder skaden ved Frida, og deres taksator kommer hurtigt forbi, og konstaterer det samme som jeg, fejludført montering ift. til manglende membran og dampspærre under gulvet".

Klageren har også anført, at "Det som forsikringssagen handler om er, at gulvet ikke lagt korrekt. Havde gulvet været det originale gulv fra husets oprindelse, havde det været lagt efter daværende regler og derved ingen sag. Gulvet er lagt af tidligere ejer som ejede huset fra 8/7/2010 – 17/11/2016 ... gulvet må derfor være lagt i denne periode, hvorfor det ikke er lagt efter gældende regler, som jeg flere gange har henvist til".

Selskabet har fastholdt sin afvisning og har blandt andet anført, at det anmeldte forhold ikke omfattes af forsikringens basisdækning, da "den manglende udførelse af fugtspærre eller formodede manglende anvendelse af lim med fugtbremsende virkning i forbindelse med udførelsen af det fuldfølgende gulv ... ikke [går] ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens anmærkning om kvældede gulvbrædder". Selskabet har

også anført, at det anmeldte forhold ikke omfattes af den udvidede dækning, da "forhold vedrørende terrændækskonstruktioners lovlighed (herunder kapillarbrydende lag) udtrykkeligt er undtaget i dækningen".

Af taksatorens besigtigelsesrapport af 14/5 2019 fremgår det, at "FT har i forbindelse med en rørskade under kældergulvet i et værelse konstateret, at der ikke er monteret en fugtspærre i konstruktionen ... Jeg kunne dog konstatere, at der mellem den gulvbelægning der er blevet fjernet og betonlaget konstatere at der er udlagt en 'gummi' lim der har fastholdt trægulvene til betonlaget. Jeg kunne ikke ved besigtigelsen konstatere om denne gummimembran er en fugtsikring ... FT har efter overtagelsen fået afslebet gulvene i kælderen og ved denne afslibning kunne jeg konstatere, at der har været tegn på fugtskade, der formentlig er kommet nedefra. Denne skade er beskrevet i TR ... Jeg mener ud fra oplysninger fra TR at skaden skal afvises".

Af forsikringsbetingelserne E-32 fremgår det, at forsikringens basisdækning omfatter udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, dækkes dog ikke.

Det fremgår også af forsikringsbetingelserne, at forsikringen er udvidet til at dække bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement). Undtaget fra dækningen er dog forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

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, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold om manglende fugtspærende membran udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

94509

i forsikringsbetingelsernes forstand på overtagelsestidspunktet, når der bortset fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det nævnes i tilstandsrapporten, at trægulvet er kvældet, at det kan være blevet påvirket af fugt, og at klageren derfor havde mulighed for at tage forholdet i betragtning ved erhvervelsen af ejendommen.

Nævnet bemærker, at en fugtspærrende membran vil indgå i terrændækskonstruktionen, og at forhold vedrørende terrændækskonstruktionen er undtaget fra den udvidede dækning. På grundlag heraf kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække det anmeldte forhold over den udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 20.

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