

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. oktober 2020 blev i sag nr. 95473:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 30/6 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der henvises til beskrivelsen i klagen af 19. maj 2020 til Dansk Boligforsikring. Det drejer sig i korte træk om, at nyt gulv fra 2011 med gulvvarme i kælder har vist sig at være udført uden isolering, radonspærre og kapillarbrydende lag. Dansk Boligforsikring har afvist, at dette forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det har de bl.a. gjort ved at henvise til en nylig afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring, nemlig afgørelse af 15. april 2020 i sag 94239. Det er klagers opfattelse, at denne sag ikke er sammenlignelig med vores sag, idet der i denne sag var 50 mm. isolering i gulvet. Der er stor forskel på 0 og 50 mm. isolering, idet beton er varmeledende og at varmen derfor bliver 'suget' nedad. Det må være det der er tilfældet, idet vi ikke har kunnet opretholde tilstrækkelig varme i en meget mild vinter 19/20. Vi har fra vores side henvist til afgørelserne AF 78.220 og AF 87289, som vi mener er sammenlignelige med vores sag, hvilket er nærmere begrundet i klagen af 19. maj 2020.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Anerkendelse af, at der er tale om en skade, således at opbrydning af eksisterende gulvkonstruktion og anlæggelse af ny med reetablering og dækning af følgeskader samt evt. nødvendig genhusning skal anerkendes af forsikringsselskabet."

Af klage af 19/5 2020 til selskabet fremgår det bl.a.:

"Klage over afslag på dækning på Police nr. ... vedrørende manglende isolering i kældergulv

Jeg har tidligere anmeldt skade vedrørende vores gulv i kælderen, som ikke er lavet korrekt. I den forbindelse har jeg haft korrespondance med jeres ..., som har afvist at dække forholdet.

Sagen drejer sig om, at vi har konstateret, at kældergulvet, som er udført i 2011, er udført med gulvvarme men uden kapillarbrydende lag, isolering og radonspærre.

Der er tale om et fysisk forhold som ved forkert udførelse, herunder manglende bygningsdele, nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til hvis det havde været udført korrekt og i henhold til gældende forskrifter. Der er således af den grund tale om en skade i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 3.1

Derudover er funktionen af VVS-installationerne (gulvvarmen) væsentligt nedsat og i øvrigt ikke udført lovligt. Dermed er der også tale om en skade jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.2.

I forbindelse med købet fremgik følgende af salgsmaterialet:

Salgsopstillingen

Af salgsopstillingen side 1 (og af sagspræsentationen side 3) fremgår det at: *'I underetagen fire dejlige værelser, badeværelse og et godt depot'*

Energimærket

Det fremgår af energimærket side 6, at:

'Kældergulve med gulvvarme er isoleret med 150 mm. Isolering. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra renoveringstidspunktet'

Det har således også været den bygningssagkyndiges opfattelse, at gulvet var udført med isolering.

Tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten side 15 under sælgers oplysninger, pkt. 6.1 fremgår det, at: *'gulvene blev udskiftet i 2011 på grund af oversvømmelse'*

Det blev under vores besigtigelse af ejendommen i forbindelse med overvejelse om køb oplyst, at sælger efter skybruddet i 2011 havde etableret gulve med gulvvarme i kælderen. Det fremgik også af salgsmaterialet, at gulvene var udskiftet, og i relation til vurdering af dækningsomfang i forhold til ejerskifteforsikringen gøres det derfor gældende, at der er tale om en ny bygningsdel og ikke en oprindelig bygningsdel. En ny bygningsdel der er tilført et hus ved ombygning skal i henhold til gældende teori og praksis vurderes efter ombygningstidspunktet.

Af hjemmesiden www.byggeriogenergi.dk fremgår det, at nye kældergulve skal opfylde en række krav til kapillarbrydende lag, isolering herunder kantisolering, og at der skal etableres radonspærre.

Disse forhold er ikke etableret, og det er min opfattelse, at der er tale om en skade, som skal udbedres ved, at gulvene brydes op og genetableres i henhold til gældende forskrifter og anvisninger.

Dansk Boligforsikring har afslået dækning med henvisning til, at der ikke er indtruffet en skade, idet

- kælderen i BBR ikke er registreret som godkendt til beboelse,
- der er målt acceptable varmetemperaturer på gulvenes overflader
- der ikke er konstateret fugt, og
- der ikke er andre indikationer på skader

Derudover er det fra Dansk Boligforsikrings side gjort gældende, at varmeniveauet i kælderen ikke skal sammenlignes med ejendommens godkendte beboelse (stueetagen), idet kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Ad væsentligt nedsat VVS funktion

Vedrørende varmetemperaturer relaterer det sig til den væsentligt nedsatte VVS funktion.

Det afvises, at det har betydning, om kælderen i BBR er registreret som beboelse. Det fremgår af salgsmaterialet, at kælderen anvendes til beboelse, og der er da heller ikke indrettet nogen værelser i stueetagen men derimod alene entré, stuer og køkken/alrum.

Som tidligere oplyst, har vores gulvvarme over vinteren 2019/2020 kørt med fuld ydelse, og der har ikke kunnet opretholdes en tilfredsstillende varme. Derudover er varmen meget ujævnt fordelt på gulvet, hvilket også blev fremhævet overfor jeres konsulent, da han besøgte gulvet. Det har været en ekstremt mild vinter, og jeg er ikke i tvivl om, at det ikke vil være muligt at opretholde en tilfredsstillende temperatur, hvis vi får en mere normal vinter endside en hård vinter.

Årsagen til problemerne skal efter min opfattelse findes i det forhold, at der ikke er isolering under gulvvarmen, hvilket betyder, at der er et stort varmespild, idet beton er meget varmeledende og derfor trækker varmen nedad, hvor den støder på kold jord / undergulv og afkøles.

Der er samlet tale om væsentligt nedsat VVS funktion, fordi den manglende isolering betyder, at rummene ikke kan varmes op på en tilfredsstillende måde, og fordi varmen forsvinder nedad, hvilket giver en (formentligt betydeligt) større varmeregning.

I Ankenævnet for Forsikrings sag 78.220, som drejede sig om et renoveret badeværelse, fandt Ankenævnet, at der var tale om en skade, idet *'Nævnet bemærker, at det finder det ubetænkeligt at fastslå, at et badeværelse, der er 'nyopført' i 1998, skal overholde de bygningsvilkår, der er gældende på dette tidspunkt, selv om huset er opført i 1969. Efter nævnets opfattelse skulle badeværelset derfor være udført med den krævede isolering og vådrumsmembran.*

Forsikringen er imidlertid ikke tegnet med dækning for ulovlige bygningsindretninger, hvorfor selskabet kun er dækningsforpligtet i det omfang, de anførte forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Det er oplyst, at gulvisoleringen kun udgør 1/10 af den krævede isolering. Herved opstår et så betydeligt varmetab i forbindelse med gulvvarmen i badeværelset i ejerskifteforsikringens forstand, at nævnet finder, at dette forhold uanset gulvarealets begrænsede størrelse må karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand'

Da der også i vores sag er tale om en ny bygningsdel i form af nyt gulv med gulvvarme, og idet der i vores sag slet ikke er isolering, gøres det gældende, at dette forhold udgør en skade i form af væsentligt nedsat VVS funktion.

Ad spørgsmålet om, hvorvidt der udover væsentligt nedsat VVS funktion er tale om en skade

Da der er tale om en ny bygningsdel, skal den være udført i henhold til almindelig god byggeskik på udførelsestidspunktet i 2011 og i øvrigt opfylde de på tidspunktet for udførelsen gældende regler og anvisninger.

Dette gør gulvet ikke, idet det er anlagt uden kapillarbrydende lag, isolering (herunder kantisolering) og radonspærre.

I Ankenævnet for Forsikrings sag 87.289 var der ligeledes tale om renovering i et eksisterende hus, nemlig udførelse af gulve med gulvvarme i kælderen, hvor gulvvarmen på tilsvarende vis var lagt direkte ovenpå det eksisterende gulv. Det fremgår af sagen, at den omhandlede kælder ikke var godkendt til beboelse.

Nævnet lagde i denne sag 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 kapillarbrydende lag, hvilket må betegnes som en byggeteknisk fejl i henhold til almindelig god byggeskik'*

Nævnet henviser til, at klageren i den sag havde godtgjort, at det forhold, at gulvet var udført uden kapillarbrydende lag var årsag til opstigende grundfugt.

Nævnet udtaler i kendelsen dog videre, *'at klageren i en situation som den foreliggende, hvor kælderen kort før overtagelsen er ombygget med indlæggelse af gulvvarme, og hvor den fremstår 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 kapillarbrydende 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, at forholdet derfor udgør en dækningsberettigende skade'

I Nævnets begrundelse er det således ikke den opstigende fugt, der gjorde, at Nævnet fandt, at der var tale om en dækningsberettigende skade men derimod det forhold, at kælderen fremstod renoveret i nutidig standard. Dette uanset at kælderen i BBR ikke var godkendt til beboelse. For god ordens skyld skal det fremhæves, at kælderen i vores ejendom ved købet fremstod som renoveret til nutidig standard.

Der henvises tillige til den ovenfor anførte afgørelse 78.220, hvor det forhold at der med manglende isolering var et betydeligt varmetab, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Jeg skal bede Dansk Boligforsikring genoverveje sagen og meddele, om selskabet fastholder det meddelte afslag. Hvis afslaget fastholdes, vil sagen uden yderligere varsel blive indsendt til bedømmelse i Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet har i brev af 24/7 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører kældergulvet i en ældre ejendom. Der er i 2011 blevet udført et støbt gulv med gulvvarme, og det er anmeldt, at der ikke er isoleret under gulvvarmen. Dansk Boligforsikring har afvist, at forholdet udgør en skade, da kælderrummene ikke er godkendt til beboelse, og da gulvene i øvrigt ses at være sikret mod opstigende grundfugt, og fremstår uden skader.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. oktober 2019. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 5. marts 2019.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 5 år, bilag A.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 2. januar 2020, at det var konstateret, at der ikke var isoleret under gulvvarmerørene i kælderen, bilag B.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 23. januar 2020. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag C.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 6. februar 2020, da der ikke blev konstateret skader på bygningen, og da kælderen ikke er godkendt til beboelse bilag D.

Afgørelsen blev påklaget og Dansk Boligforsikring har ved e-mail af 19. juni 2020 fastholdt at forholdet ikke kan betegnes som en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Selskabet har henvist til ankenævnets kendelse nr. 94.239.

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

Klagers ejendom er opført i 1905. En del af kælderen anvendes som beboelsesrum, men klager er både i tilstandsrapporten og i købsaftalen blevet gjort opmærksom på, at kælderen er ikke er godkendt til beboelse.

Klager har i købsaftalen fraskrevet sig retten til at rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i anledningen af, at de pågældende rum anvendes til beboelse uden at være godkendt hertil.

Det er oplyst, at der tidligere har været trægulve i kælderen men, at disse blev udskiftet i 2011 på grund af oversvømmelse.

Klager har nedtaget en skillevæg, og har i forbindelse med dette arbejde konstateret, at der ikke er isolering i gulvene. Ud fra hvad det har været muligt at se, er der blevet udlagt en plastfolie som fugtspærre på det oprindelige betondæk, og herpå er der blevet udstøbt et nyt betondæk med gulvvarme.

Der må i sagen tages forbehold for, at gulvet kun er undersøgt fra et sted, hvor der tidligere har stået en skillevæg. Det er således muligt, at en nærmere undersøgelse vil kunne vise, at der findes et mindre lag isolering under gulvvarmeslangerne.

Klager har henvist til Ankenævnets praksis i sag 87.289 hvor nævnet er kommet frem til, at et lignende forhold kunne betegnes som en skade.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at der i nærværende sag må lægges vægt på, at der ikke er tale om en nyrenoveret kælder men, at man efter en oversvømmelse, har været nødsaget til at udskifte gulvene.

Desuden er det af betydning, at der under betondækket er udlagt en effektiv fugtspærre og, at der derfor ikke er konstateret skader eller risiko for fugtskader.

Det er derfor selskabets opfattelse, at sagen bedre kan sammenlignes med sag 94.239, hvor situationen var præcist den samme. Her var der efter samme oversvømmelse i 2011, også blevet udført betongulve med gulvvarme, til erstatning for de tidligere trægulve.

I sag 94.239 var der, som klager pointerer, blevet udlagt et mindre lag isolering, men det er i den forbindelse væsentligt at bemærke, at den pågældende kælder var godkendt til beboelse.

Det er ikke selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold kan siges at nedsætte værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakt kælder af samme alder."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos af ejendommen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 5/3 2019 fremgår det bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

7.

95473

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K1	Klinkegulv i kælderrum mod nordøst, sydøst og øst har områder med mangelfuld vedhæftning, særligt i område ved døre mod trapperummet og ved terrassedøren. Note: Forholdet vurderes uden betydning for gulvets funktion.
5.2 Vægge	K1	Der er revne i kælderydervæg mod syd i kælderrummet mod sydøst. Note: Revnen er gennemgående til tilstødende kælderrum under terrassen. Revnen vurderes at være uden betydning for konstruktionens stabilitet.
	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge. Der er i forbindelse med fugtopstigningen konstateret noget løst vægpuds i kælderrummet mod nordøst. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
5.4 Indvendig beklædning	K3	Der er pladebeklædning på kælderydervægge i brusenichen i kælder. Note: Der er risiko for fugtophobning og dermed følgeskader bag beklædningen, idet bygninger af denne alder ikke er sikret mod grundfugt.

Af sælgeroplysningsskemaet af 1/3 2019 fremgår det bl.a.:

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?
gulvene blev udskiftet i 2011 på grund af oversvømmelse. Siden har der ikke været problemer

☒ ☐

Af købsaftalen af 27/6 2019 fremgår det bl.a.:

"Køber er bekendt med og accepterer, at der er uoverensstemmelse mellem BBR og de faktiske forhold, idet:

- Der er toiletter og to badeværelser.
- Pejs er ikke registreret på BBR.
- Kælder anvendes pt. til beboelse, men er ikke godkendt hertil.

Køber kan hverken nu eller senere rette krav af nogen art mod sælger eller [ejendomsmægler] i nævnte anledning."

Af skadesanmeldelsen af 2/1 2020 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

Mandag, 2 december 2019

Hvordan blev skaden opdaget

Efter fjernelse af let væg

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Det er oplyst, at gulv med gulvvarme er anlagt i 2011. Det viser sig, at gulvvarmen tilsyneladende blot er etableret ovenpå et gammelt beton kældergulv, og at der således ikke er etableret hverken kapillarbrydende lag, isolering eller radonspærre. Dette medfører blandt andet, at gulvvarmen søger nedad og ikke opad, hvilket kan mærkes i det hul, vi har boret til besigtigelse af forholdet - se vedhæftede foto. Der er således tale om væsentligt nedsat funktion af VVS installationerne jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.2"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 23/1 2020 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold 1. Manglende isolering under gulv med indstøbt gulvvarme.

Forhold 2. Dårlig cirkulation af gulvvarme i stort soveværelse.

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Bygnings nr. 1. Bygn. A. anmeldte forhold omhandler kld. plan. I de markeret områder.

...

Konstruktion/opbygning:

Huses gulvkonstruktioner er opført som følgende:

1. Gulvklinker 50 x 50 cm.
2. Ca. 10 cm. Betondæk med gulvvarme
3. Plastik dug.
4. Ca. 8 cm. betondæk.
5. Gruslag

Beskrivelse:

Inde:

Forhold 1. Ved besigtigelsen af husets kld. forklarer kunden, at man ved undersøgelse af gulvet i forlængelse af tidligere anmeldte forhold, har opdaget, at der ikke er lagt isolering ud i forbindelse med etablering af gulvvarme i kld. etagens værelser. Inde i kundens soveværelse som vender ud mod haven, har man lavet et hul i eksisterende betondæk hvor der tidligere har stået en skillevæg. I det hul som kunden har lavet, kan man se et betondæk som formentlig er støbt i 2011 af sælger. Under dette er der udlagt en plastikdug, og derunder det oprindelige betondæk (terrændæk)

Ved gennemgang af alle værelserne i kld. etagen kan der konstateres gulvvarme, man har i forbindelse med etableringen af gulvvarmen fjernet de oprindelige radiatorer som tidligere har hængt på væggene.

Ved besigtigelsen er der fortaget temperaturmålinger med (LUFFT måler) på gulvet overflader. Kunden oplyser at der er skruet helt op for gulvvarmen. Dette kan bekræftes ved gennemgang af termostaterne ved fordelingen. Temperaturmålingerne viste fra 27,2 til 28,8 grader. Se foto (gulvvarme i kld. nr. 1 – 22).

Forhold 2. Ved besigtigelsen forklar kunden at dele af gulvvarmen i hans soveværelse ikke virker. Ved måling med LUFFT måler kunne man på fliseoverfladen måle 18,9 grader. Det er kun i det bagerste rum i soveværelset som ikke virker, og man kunne ved besigtigelsen mærke tydelig forskel.

Ude: -

Konklusion:

Forhold 1

Der er ingen skader på gulvene. Konstruktionerne fremstår tørre. I forhold til lovligheden, kan jeg ikke se at der er direkte krav når der ikke er tale om beboelsesrum. Ellers vil det nok være et spørgsmål om hvorvidt isoleringen er rentabel.

NB. Der er kun åbnet i gulvet der hvor der tidligere var en væg (samme sted som ved sidste besigtigelse). Jeg kan ikke vide om der kan være isolering længere inde, hvor der er gulvvarme. Der er støbt op til en skillevæg, så det er ikke sikkert, at der er blevet isoleret helt ud.

Forhold 2. Ift. gulvvarmen ikke virker så tror jeg der er tale om en termostat som muligvis ikke virker. Eller luft i varmerørene. Men ved ikke nok om disse varme systemer så lad evt. en af vores VVS-konsulenter se på billederne. Sælger oplyser i TR at man skal huske at rense varmesystemet hvert år så det er nok noget i den retning som er galt.

Alderen på det skadede:

Forhold 1,2. Huset er fra 1905 men man etableret gulvvarmen i kælderen i 2011

Konstruktiv betydning:

Forhold 1,2. De anmeldte forhold har ikke konstruktiv betydning.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Ingen

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Forhold 1 ja, 2. Vides ikke.

Tilstandsrapport:

Fra sælgeroplysninger:

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? Gulvene blev udskiftet i 2011 på grund af oversvømmelse. Siden har der ikke været problemer.

10.4 Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker?

Hvis ja, hvor? De skal renses hvert år

Er anmeldte forhold "fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS? Nej

Af forsikringsbetingelserne 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.

3.2 Forsikringen dækker:

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)

Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den sikrede ejendom – der er fra 1905 – den 1/12 2019. Ejendommen er en ejerlejlighed bestående af stuetage samt kælder, der ikke er godkendt til beboelse. Klageren anmeldte den 2/1 2020, at gulvet i kælderen – som klageren har fået oplyst er anlagt med gulvvarme i 2011 – tilsyneladende blot er etableret oven på et gammelt betonkældergulv, og at der således ikke er etableret hverken kapillarbrydende lag, isolering eller radonspærre. Klageren kræver dækning for opbrydning af eksisterende gulvkonstruktion og anlæggelse af ny samt dækning af følgeskader samt evt. nødvendig genhusning.

Klageren har anført, at det ikke har været muligt at opretholde tilstrækkelig varme i en meget mild vinter. Klageren har anført, at den tidligere sag, som selskabet henviser til, ikke er sammenlignelig med klagerens, idet der i den sag var 50 mm isolering, mens der i klagerens tilfælde slet ikke er isoleret, da beton er varmeledende, og at varmen derfor bliver "suget" nedad. Klageren har anført, at sagerne 78.220 samt 87.289 er sammenlignelige med klagerens.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er konstateret skader på ejendommen, og da kælderen ikke er godkendt til beboelse. Selskabet har anført, at der ikke, som i sag nr. 87.289, som klageren henviser til, er tale om en nyrenoveret kælder, men at det efter en oversvømmelse i 2011 har været nødvendigt at fjerne gamle trægulve og etablere et nyt gulv. Selskabet har anført, at klagerens sag bedre kan sammenlignes med sag. nr. 94.239.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 23/1 2020 fremgår det, at "ved besigtigelsen af husets kld. forklarer kunden, at man ved undersøgelse af gulvet i forlængelse af tidligere anmeldte forhold, har opdaget, at der ikke er lagt isolering ud i forbindelse med etablering af gulvvarme i kld. eta-

gens værelser. Inde i kundens soveværelse som vender ud mod haven, har man lavet et hul i eksisterende betondæk hvor der tidligere har stået en skillevæg. I det hul som kunden har lavet, kan man se et betondæk som formentlig er støbt i 2011 af sælger. Under dette er der udlagt en plastikdug, og derunder det oprindelige betondæk (terrændæk) Ved gennemgang af alle værelserne i kld. etagen kan der konstateres gulvvarme, man har i forbindelse med etableringen af gulvvarmen fjernet de oprindelige radiatorer som tidligere har hængt på væggene. Ved besigtigelsen er der foretaget temperaturmålinger med (LUFFT måler) på gulvet overflader. Kunden oplyser at der er skruet helt op for gulvvarmen. Dette kan bekræftes ved gennemgang af termostaterne ved fordelingen. Temperaturmålingerne viste fra 27,2 til 28,8 grader ... Der er ingen skader på gulvene. Konstruktionerne fremstår tørre. I forhold til lovligheden, kan jeg ikke se at der er direkte krav når der ikke er tale om beboelsesrum. Ellers vil det nok være et spørgsmål om hvorvidt isoleringen er rentabel. NB. Der er kun åbnet i gulvet der hvor der tidligere var en væg (samme sted som ved sidste besigtigelse). Jeg kan ikke vide om der kan være isolering længere inde, hvor der er gulvvarme. Der er støbt op til en skillevæg, så det er ikke sikkert, at der er blevet isoleret helt ud ... Alderen på det skadede: ... Huset er fra 1905 men man etableret gulvvarmen i kælderen i 2011. Konstruktiv betydning: ... De anmeldte forhold har ikke konstruktiv betydning. Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Ingen"

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at 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."

Ankenævnet for Forsikring

12.

95473

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

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kældergulvet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet – der blev anmeldt den 2/1 2020 – har eksisteret siden 2011, og at der ikke er konstateret aktuelle bygningsskader, som kan have relation til gulvkonstruktionens opbygning.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der – som følge af den manglende isolering – er et konkret varmetab af en sådan størrelse, at det i sig selv kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har desuden lagt vægt på, at der er tale om en kælder, der ikke er godkendt til beboelse, hvor der ikke kan stilles samme krav til varmesyningen som i beboelsesrum.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

95473



Jens Kruse Mikkelsen

formand