

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. november 2022 blev i sag nr. 98258:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 16/5 2022 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi bliver kort efter indflytning i vores hus bekendt med at huset har radonværdier som lå langt over den anbefalede radonværdi på 100 Bq/m³. Værdier på husets tre etager var på hhv. 199 og 283 i kælder, 217 i stueplan og 195 i soveværelse på 1. sal. Der er altså tale om værdier der i stueplan og på 1. sal ligger omkring og over 100% over de anbefalede værdier. I forbindelse med huskøb er vi blevet oplyst at kælderen er blevet udgravet i forbindelse med totalrenovering af huset i 1999 som er et årstal, der også fremgår i BBR. Vi spurgte specifikt ind til dette, da vi er bekendt med at der i 1998 i bygningsreglementet BR98 blev indført krav om radonsikring ved væsentlige ombygninger som den vores hus gennemgik i 1999. Vi mener derfor at ejerskifteforsikringen burde dække udbedring af dette forhold, da det jf. punkt 3.1 i policen er et forhold som kan betragtes som 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'. Vi mener i særdeleshed det nedsætter brugbarheden nævneværdigt at der er radonværdier langt over de anbefalede værdier på alle husets etager, og vi mener at det er et niveau som man absolut ikke burde se i et hus som havde fået foretaget en totalrenovering i 1999 med udgravning af kælder, hvor korrekt radonsikring var foretaget. Vi ønsker slutteligt at tilføje at Dansk Boligforsikring i deres afvisning af klagen, udover at negligere radon i udstrakt grad, også får udvist en stor mangel på viden om vores hus og denne sag i al almindelighed. De lægger således vægt på at radon bare er noget naturligt forekommende og at det i øvrigt for det meste er i kælderniveau som vi alligevel ikke må bo i. Her ønsker vi at belyse at der i forbindelse med totalrenoveringen i 1999 blev etableret et trappetårn som forbinder kælder med stue og 1. sal, og at det således ikke er muligt for os at lukke af til kælderen. Vi mener at dette forhold blot skærper konsekvensen af den manglende radonsikring i forbindelse med totalrenoveringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Eksperter på området anbefaler radonsug til radonsikring af eksisterende huse, da det er det mest effektive ift. at bringe radonniveauet under de anbefalede værdier når der er tale om eksisterende huse. Vi mener derfor at ejerskifteforsikringen bør dække etablering af dette."

Selskabet har den 19/6 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører manglende radonsikring efter totalrenovering i 1997, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. april 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges af klager, og tilstandsrapport fremlægges som bilag A.

Den 9. juni 2020 anmelder klager, at de modtager svar på en radonundersøgelse, de fik lov at foretage, før de overtog huset af sælger, som viste værdier omkring 200 Bq/m. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B. Den første radonundersøgelse fremlægges som del af bilag B.

DBF har ikke foretaget besigtigelse af ejendommen.

Den 11. juni 2020 afviser DBF dækning.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 12. maj 2022 fastholder dækningsafslaget.

Korrespondance fremlægges som bilag C.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til radonsug under bygningen til nedbringelse af radonniveauet til under de anbefalede niveauer.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2020 var et radonniveau i ejendommen, som i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en patriciervilla fra 1909. I 1997 er der tilbygget et tårn til villaen med kælder til. Byggesag fremlægges som bilag D. Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten under sælgers oplysninger, at der i 1997 er nedgravet omfangsdræn. I henhold til BBR-meddelelse er kælderen ikke godkendt til beboelse.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at ydervægge og gulvkonstruktion i kælderen er udført i beton. Af energimærkningsrapport, som fremlægges som bilag E, oplyses det, at der er en del af kælderen, som er udført på opførelsestidspunktet i 1909, består af et betongulv med slidlagsgulv uden isolering, og at den nyere del af kælderen er udført i beton med slidlagsgulv med 150 mm isolering i mineraluld/polystyrenplader under betonen. Af byggetegninger i bilag D side 35 fremgår det, at kælderen under det nybyggede tårn er udført som betonudstøbning med rionet, slidlag, dampspærre med svejset pap og limet parketgulv.

Af BBR-meddelelsen, som fremlægges som bilag F, fremgår det, at der er sket en renovering af ejendommen i 1998, hvilket ud fra sagerne i byggesagsarkivet (bilag D), må henføres til udførelsen af tilbygningen (tårnet). Det fremgår ligeledes af salgsopstillingen, som fremlægges som bilag G, at kælderen er delvis udgravet samt drænet af tidligere ejer, hvilket også må henføres til udgravning af kælder under tilbygningen. Bagerst i tilstandsrapporten under hustypebeskrivelse er området, hvor nærværende ejendommen er placeret, graveret med mørkegrøn, hvilket betyder, at mellem 3 til 10 % af husstande i dette område er med et radonniveau (Bq/m³) over 200.

Klager oplyser, at der er forhøjede niveauer af radon målt i beboelsesrummene. Af klagers anden radonundersøgelse er det registreret, at der er målt 127 Bq/m³ i opholdsrum i stueetagen. Denne radonundersøgelse er fremlagt af klager. Klager oplyser endvidere i sit klageskema, at der er målt forhøjede radonniveauer i både stueetage og på første sal. Se radonundersøgelse nederst i bilag B. Derudover er det af klager oplyst, at de forud for købet af ejendommen er blevet oplyst, at hele kælderen er udgravet i forbindelse med udførelsen af tilbygningen i 1998, hvilket der i henhold til ovenstående gennemgang af bilag i sagen ikke foreligger dokumentation for.

Klager har forud for købsaftalens indgåelse fået foretaget en radonundersøgelse, hvor der først efter overtagelsestidspunktet forelå resultater af undersøgelse.

At klager har fået oplysninger om kælderens renovering forud for køb af ejendommen, som ikke stemmer overens med de faktiske forhold, kan ikke i sig selv føre til, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Afgørende er, hvorvidt radonniveauet i huset i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Kælderen under den oprindelige del af huset er udført efter datidens almindelige byggeskik. Ved opførelsestidspunktet i 1909 var der ikke samme fokus på fugt og radon fra jorden, og der var ingen krav til en spærre mod radon fra jorden. Der foreligger ingen oplysninger om, at kælderen under den oprindelige del af huset skulle være udgravet i forbindelse med opførelsen af tilbygningen i 1998. Der er derfor – efter DBF's opfattelse – ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da radonniveauet ikke går ud over, hvad man kan forvente af andre ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand. Radonniveauet vil naturligt være højere i huse, som er opført før særligt 2010, hvor det anbefalede niveau for radon blev fastsat til 100 Bq/m³. Området i ... Kommune er dokumenteret med forhøjede radonniveauer over den anbefalede, og det må derfor forventes, at disse radonniveauer også må findes i boliger, der ikke særskilt er beskyttet mod radon fra jorden.

Hvad angår den del af kælderen, som er udført i 1997, er gulvkonstruktionen og terrændæk ligeledes opbygget efter dagældende normer og byggeskik. Der er udlagt 11 cm betondæk, som i sig selv er radonspærende, ligesom der er udført dampspærre af pap, som i sig selv også bremser radon fra at trænge op i boligen. Som det fremgår af byggetilladelsen i bilag D, er tilbygningen ud-

ført efter bygningsreglementet for småhuse fra 1985, og der stilles i dette bygningsreglement ikke særlige krav til radonsikring mod jorden. Det er derfor også her DBF's opfattelse, at tilbygningen og udførelsen af kælderen er udført i overensstemmelse med dagældende byggeskik og at kælderens konstruktioner ikke afviger nævneværdigt fra andre kældre af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand, og at konstruktionen i sig selv derfor ikke udgør en dækningsberettigende skade, selvom radonniveauet skulle være højere, end det er anbefalede efter nugældende regler.

DBF gør derfor på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har bevist, at ejendommens konstruktioner i kælderen fraviger fra gældende byggeskik og metoder fra opførelsestidspunkterne, og at der dermed ikke er et højere radonniveau, end hvad der må forventes af ejendommen sammenlignet med andre ejendomme af samme udførelse, vedligeholdelse og alder. Dertil kan det tilføjes, at det tiltag, som klager kræver dækket af ejerskifteforsikringen – radonsug eller andet ventilationssystem – vil være en forbedring af husets konstruktioner, hvilket i sig selv heller ikke kan begrunde et dækningsberettigende forhold ved ejerskifteforsikringen."

Klageren har den 26/6 2022 bl.a. anført:

"Først og fremmest vil vi gerne komme med en kommentar, der ikke vedrører de faktuelle forhold i sagen, men Dansk Boligforsikrings generelle måde at drive forsikringsselskab på overfor os. Vi mener at de har forsøgt at forvrænge sandheden når det kommer til faktuelle forhold i sagen, hvilket vi vil komme ind på i det følgende. Dernæst har vi været rystet over at de ikke har haft styr på noget så basalt som forsikringsaftaleloven og forældelsesfristen deri, og på den måde ihærdigt har forsøgt at afholde os fra at kunne bringe sagen videre både over mail, men også over telefon. Endelig har vi været rigtig trætte af at selskabet hverken har overholdt deres egen frist da vi klagede til dem, eller kunne overholde de høringsfrister I har givet dem. Vi og vores [familiemedlemmer] lever med forhøjede radonniveauer hver eneste dag, så vi vil komme med en inderlig opfordring om at selskabet fremadrettet overholder fristerne.

Vores kommentarer til selskabets klagesvar:

1. Nej, der blev ikke foretaget en totalrenovering i 1997. Der blev søgt om byggetilladelse i 1997. Totalrenoveringen færdiggøres i 1999 som det også fremgår i bilag F. Vi mener naturligvis at når der i 1998 og dermed i løbet af byggeperioden kommer et nyt bygningsreglement (BR98), så skulle byggeriet naturligvis have været tilpasset de nye krav til radonsikring af kælder. Særligt når stort set hele kælderen blev udgravet som en del af totalrenoveringen. Vi mener det både er misvisende og faktisk forkert når selskabet igen og igen i deres klagesvar bliver ved med at henvise til at totalrenoveringen fandt sted i 1997. Vi vil gerne nævne igen at de faktiske forhold er sådan, at byggetilladelsen blev søgt i 1997 og totalrenoveringen blev færdiggjort i 1999 som det også fremgår i BBR og i salgsopstillingen. Vi har derudover spurgt sælger ind til forholdene omkring kælderen i forbindelse med køb af huset, og blev oplyst at kælderen blev udgravet i forbindelse med totalrenoveringen af huset som blev færdiggjort i 1999, og vi mener ikke at selskabet har fremlagt nogle beviser for at udgravningen af kælderen blev færdiggjort før det nye bygningsreglement trådte i kraft i 1998.

2. At sælger nævner at der etableres omfangsdræn i 1997 kan vi ikke se hvad har med sagen at gøre. Vi mener at der burde være blevet etableret radonsikring af den udgravede kælder, og ifølge de oplysninger vi fik af sælger og som det også fremgår af BBR, hvor der står at huset blev ombygget i 1999, blev dette ikke færdiggjort før det nye bygningsreglement trådte i kraft i 1998.

3. Vi hæfter os ved at selskabet nævner at de ikke har besigtigede ejendommen, og det kan vi konstatere er korrekt ud fra deres klagesvar som udviser elementær mangel på forståelse af husets fysiske forhold. Bortset fra et lille værksted er HELE kælderen blevet renoveret i forbindelse med totalrenoveringen i 1999 og ¾ af kælderen er blevet totaludgravet.

4. Ja, det fremgår i tilstandsrapporten at 3-10% af husene i området har radonniveauer over 200 (Bq/m³). Vi har dog svært ved at se hvad den oplysning vedrører denne sag. De 3-10% vedrører alle huse, hvor langt de fleste ikke har fået foretaget en totalrenovering med totaludgravning af kælder efter radonsikring blev en del af bygningsreglementet i 1998. Den eneste måde den oplysning ville have relevans i den pågældende sag var hvis den oplyste os om hvor mange huse som havde niveauer over 200 (Bq/m³), og som var blevet totalrenoveret med udgravning af kælder efter radonsikring blev et krav. Vi forestiller os at procentdelen ville blive markant mindre.

5. Det er korrekt at vi har fået foretaget yderligere én radonundersøgelse i stueplan i en opholdsstue så langt fra kælderåbningen som muligt. Det er en fejl at vi kun fik sendt denne radonundersøgelse med videre. De oprindelige radonundersøgelser af hele huset er vedhæftet dette svar og viser radonniveauer mellem 283 (Bq/m³) og 195 (Bq/m³) fordelt mellem kælder, stueplan og første sal. Baggrunden for vores anden radonundersøgelse og det faktum at der gik knap 2 år fra vores oprindelige anmeldelse til at vi valgte at tage sagen op igen er, at vi med kraftig udluftning gennem både vinduer og mekanisk ventilation på fuld tryk henover vinteren 2021, ville se hvad det ville gøre ved radonniveauet. På trods af at vi hver dag hele vinteren havde fuld udluftning af kælder både med vinduer og mekanisk målte vi dog alligevel et forhøjet niveau på 127 (Bq/m³) i den opholdsstue som er længst væk fra åbningen til kælderen. På baggrund af vinteren 2022 har vi dog måtte erkende at det ikke er praktisk muligt for os at opretholde dette udluftningsniveau på sigt uden at nedsætte vores livskvalitet i huset betragteligt, og da radonniveauet på 127 (Bq/m³) i opholdsstue i stueplan længst fra kælderåbning stadig er et stykke over de anbefalede værdier har vi besluttet at gå videre med sagen mod forsikringsselskabet. Vi mener at de forhøjede værdier nedsætter brugbarheden af huset betragteligt ift. tilsvarende huse som er totalrenoveret med kælderudgravning i 1999 og har fået foretaget korrekt radonsikring. Vi mener derfor at radonniveauet i huset i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, da det i meget høj grad mindsker brugbarheden af huset for os.

6. Selskabet udviser igen at de intet kendskab har til huset og kælderen for den sags skyld. Der er tale om en total udgravning af kælderen i forbindelse med totalrenoveringen i 1999 således at kælderen har fuld loftshøjde og derfor har kælderen ændret fuldstændig karakter ift. kælderen som den oprindeligt så ud i 1909. Det giver derfor ikke mening at snakke om at der ikke 'var samme fokus på fugt og radon fra jorden' i 1909. Det er ikke det vi vil have ankenævnet til at tage stilling til. Vi vil have ankenævnet til at tage stilling til at huset er totalrenoveret i 1999. I 1998 træder BR98 i kraft som indskærper at der skal foretages radonsikring ved væsentlige ombygninger som den vores hus fik i 1999. Vi mener at de forhøjede radonniveauer nedsætter brugbarheden af vores hus markant sammenlignet med andre huse som fik foretaget korrekt radonsikring i forbindelse med totalrenoveringer efter 1998 i tråd med BR98, og derfor mener vi at dette er et forhold som nærværende ejerskifteforsikring bør dække.

7. Vores oprindelige radonmålinger som viser radonværdier på 283 (Bq/m³) beviser jo at betondæk ikke på nogen som helst måde fungerer som radonspærre. Vi mener desuden det er spøjst

selskabet pludselig kaster sig ud som eksperter i radonsikring. Såfremt de ønsker at gøre disse udtalelser gældende i sagen, mener vi som minimum de bør få en byggeteknisk rådgiver til at bakke deres kommentarer op. Vi synes også de blander tingene lidt sammen. I tredjesidste afsnit i deres klagesvar skal kælderen ifølge dem vurderes som værende den oprindelige fra 1909, og i anden-sidste afsnit skal den pludselig vurderes som værende fra 1997 – som vi igen gerne vil påpege er en faktisk forkert oplysning når det kommer til hvilket år totalrenoveringen af huset blev foretaget. Den blev, som det fremgår i BBR, færdiggjort i 1999 og derfor skal udgravningen af kælderen ikke vurderes ud fra de gældende retningslinjer af bygningsreglementet i 1985, men de gældende retningslinjer af bygningsreglementet i 1998, hvor det som sagt indskræpes at der skal foretages radonsikring af kælder ved væsentlige ombygninger.

8. Vi mener derfor at totalrenoveringen i 1999 klart fraviger gældende byggeskik, da der ikke er foretaget korrekt radonsikring som det indskræpes i BR98. Den manglende radonsikring nedsætter husets brugbarhed betragteligt og derfor mener vi at selskabet bør dække skaden. Vedrørende etablering af radonsug er der ikke tale om nogen som helst forbedring af husets konstruktioner. Tværtimod havde vi ift. husets konstruktioner gerne været fri for at få etableret radonsug. Der er således udelukkende tale om et tiltag som dækker ovennævnte skade og vi mener derfor selskabet bør dække etablering af radonsug.

Vi har ikke yderligere at tilføje på nuværende tidspunkt. Vi ser frem til at modtage nævnets afgørelse på sagen."

Selskabet har den 22/7 2022 bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 4. juli 2022 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at renoveringen af ejendommen stod færdig i 1999, og at arbejdet beskrevet i byggetilladelsen (bilag D) dermed skal overholde BR-S 98. Som det fremgår af byggetilladelsen på side 1 i bilag D, er der givet tilladelse til, at tilbygningen (tårnet) opføres efter gældende byggelovgivning på tidspunktet for byggetilladelsens udstedelse. Det er BR85, der var gældende ved byggetilladelsens udstedelse. Der er derfor underordnet, hvorvidt arbejdet blev udført i 1997 eller 1998 eller 1999, da arbejdet i henhold til byggetilladelsen, herunder udførelsen af kældergulvets opbygning under tårnet/trappeopgangen, skal overholde kravene i BR85, hvilket ud fra byggetegningerne ligeledes er tilfældet.

Ligeledes anfører klager, at 75 % af kælderen er udgravet i forbindelse med renoveringen i 1997-1999. Dette fremgår ikke af byggetilladelsen for renoveringen og tilbygningen af huset, ligesom det heller ikke fremgår af sælgers (som var ejere af ejendommen da renoveringen stod på) oplysninger i tilstandsrapporten under punkt 1.3. i sælgers oplysninger.

At 75 % af kælderen er udgravet i forbindelse med renoveringen i 1998 eller 1999 ændrer dog ikke på, at der fortsat er 25 % af terrændækket, som dermed vil være udført tidligere og dermed også sandsynligvis uden særlige foranstaltninger mod radon fra jorden, hvilket kan forårsage forhøjede radonværdier i beboelsesrummene, desuagtet at terrændækket i resten af kælderen er opført senere.

Desuden skal det bemærkes, at der i vejledningen til BR98 er anført, at såfremt radonniveauet er mellem 200 og 400 Bq/m³, kan der foretages enkelte og billige forbedringer for at nedbringe ni-

veauet til under 200 Bq/m³. Ved klagers første radonundersøgelse, som er fremlagt 4. juli 2022, fremgår det, at det gennemsnitlige radonniveau er på 206 Bq/m³. Dette gennemsnit er beregnet ud fra fire prøvetagninger, hvoraf to er foretaget i kælderen. Som klager oplyser i sit høringssvar af samme dato, kunne radonniveauet nedbringes ved at lufte ud og skabe god ventilation i kælderen. At det skaber gener for klager at lufte ud hen over vinteren, kan efter DBF's opfattelse ikke i sig selv siges at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sammenfattende er det derfor fortsat DBF's synspunkt, at klager ikke har bevist, at der er noget usædvanligt ved terrændækket mod undergrunden, som adskiller sig fra lignende dæk af samme alder og vedligeholdelsesstand, og at selve det målte radonniveau i sig selv kan siges at udgøre en dækningsberettigende skade ved ejerskifteforsikringen."

Til dette har klageren den 9/8 2022 bl.a. anført:

"Nedenfor følger vores anmærkninger til seneste høringssvar (22.07.2022) fra selskabet: Det giver ikke mening når DBF først påpeger at byggetilladelsen er godkendt så den skal overholde BR98, men i næste afsnit anerkender at udgravning af kælder ikke er en del af byggetilladelsen. Byggetilladelsen er således ikke et bevis for at udgravningen af kælderen, som er en del af den totalrenovering som blev afsluttet i 1999, ikke skal overholde BR98. Tværtimod er vores vurdering stadigvæk at udgravningen af kælderen, som var en del af den ombygning som blev færdiggjort i 1999, burde have været udført efter anbefalingerne i BR98 ift. radonsikring af terrændæk. Selskabet gør i øvrigt selv i deres oprindelige klagesvar opmærksom på at udgravning af kælder ikke er en del af byggetilladelsen, men at tidligere ejer i korrespondancen i byggetilladelsen (bilag D) nævner at udgravningen af kælderen er påbegyndt som en del renoveringen.

Det giver heller ikke mening når selskabet bruger som argument at 25 % af kælderen ikke er blevet udgravet, og at den nuværende radonforurening af huset således må stamme herfra. Dette kan forstås som en erkendelse fra selskabets side af at de 75 % burde have været udført med særlige foranstaltninger mod radon fra jorden, hvilket vi jo er enige i. Vi har investeret i en elektronisk radonmåler og kan berette at radonforureningen fra de kælderrum der er blevet udgravet i 1999 er markant højere end resten af huset og de kælderrum, der ikke blev udgravet i 1999. Med lukket dør og uden udluftning måler den elektroniske radonmåler radonværdier på over 1000 Bq/m³ i de udgravede kælderrum, hvor radonværdierne i et af de kælderrum som ikke blev udgravet i 1999 ligger på knap 200 Bq/m³. Der er efter vores mening derfor ingen tvivl om at det er udgravningen af kælderen i forbindelse med ombygningen i 1999, som har forårsaget radonforureningen i huset.

Vi er opmærksomme på hvad der står i BR98, og vi har derfor også virkelig forsøgt selv at nedbringe radonniveauet, som nævnt i forrige høringssvar. På trods af omfattende udluftning i hele vinterhalvåret har vi dog måtte erkende at radonniveauet stadig var et godt stykke over de anbefalede værdier i det stuerum som befinder sig allerlængst væk fra kælderåbningen. Når selskabet skriver 'at det skaber gener for klager at lufte ud hen over vinteren kan det efter DBF's opfattelse ikke i sig selv siges at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand' bliver man i tvivl om selskabet overhovedet har forstået hvad klagen går ud på? Vi klager over forhøjede radonværdier pga. en mangelfuld radonsikring i forbindelse med udgravningen af kælderen i forbindelse med ombygningen der blev færdiggjort i 1999. Som følge deraf har vi over en hel vinter måtte lufte ud i tocif-

rede minusgrader med to små børn, og alligevel har radonværdierne været langt over de anbefalede værdier. Det har nedsat husets brugsværdi betragteligt og det kan vi ikke leve i længere, og derfor mener vi at selskabet bør dække etableringen af et radonsug.

Sammenfattende mener vi således at der i forbindelse med ombygningen, som ifølge BBR blev afsluttet i 1999, ikke er udført den radonsikring af terrændæk i forbindelse med udgravningen af kælderen som der ifølge BR98 burde. Det nedsætter brugsværdien af huset betragteligt og derfor mener vi at udbedring af dette bør dækkes af ejerskifteforsikringen."

Hertil har selskabet den 31/8 2022 bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring anmodede den 16. august 2022 på baggrund af klagers høringssvar af klagers høringssvar af 10. august 2022 om at afholde en besigtigelse af klagers kælder. Klager anfører i høringssvaret, at der er registreret over 1000 Bq/m³ i de kælderrum, der er udgravet, hvilket er langt over de registrerede niveauer fra de rapporter, som klager har fremlagt. Klager ses ikke at have fremlagt dokumentation for denne høje måling.

DBF ønskede på baggrund heraf at besigtige ejendommen for at registrere, hvorvidt der kunne forefindes skader i form af revner, nedbrydninger eller deformationer i betondækket mod jorden, som kunne forklare den høje måling af radonniveauet. Klager har givet udtryk for, at han ikke ønsker, at Dansk Boligforsikring A/S foretager en besigtigelse af ejendommen, til trods for at det tidligere har været et stridspunkt ifølge klager, at Dansk Boligforsikring A/S ikke har besigtiget ejendommen.

Det er DBF's opfattelse, at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger oplysninger, som kan retfærdiggøre en uvildig undersøgelse af en byggesagkyndig. Besigtigelsen, som DBF ønsker at foretage, kræver ikke specialviden eller -udstyr, og det er ligeledes heller ikke tilfældet, at der er tale om en uenighed om de faktiske forhold på ejendommen.

Hvad angår sagen er det DBF's opfattelse, at hvis der er skader i ejerskifteforsikringens forstand, herunder eksempelvis gennemgående revner i betondækket eller ved støbeskellet, som medvirker til forhøjede radonniveauer ved, at der siver radon op i kælderrummene og beboelsesrummene, er det noget, som DBF vil se nærmere på for at sikre, at klimaskærmen er intakt."

Heroverfor har klageren den 2/9 2022 bl.a. anført:

"De officielle radonmålinger vi har vedhæftet sagen, og som også viser radonniveauer langt over det tilladte, men i niveauet 195-283 (bq/m³), er foretaget på alle etager med åbne døre og almindelig daglig udluftning. Værdierne omkring de 1000 (bq/m³) er foretaget i de udgravede kælderrum med lukkede døre og uden udluftning med vores egen elektroniske radonmålere. Den eneste grund til vi fandt grund til at nævne disse private målinger var, at DBF pludselig begyndte at betvivle om det var den del af kælderen, der blev udgravet i forbindelse med ombygningen i 1999 som radonforureningen stammer fra. Her kan vi konstatere at vi har undersøgt med vores egen elektroniske radonmålere, og de målinger vi har foretaget efterlader ingen tvivl om at radonforureningen kommer fra den del af kælderen som blev udgravet i forbindelse med ombygningen i 1999.

Som vi også skrev i vores svar på selskabets anmodning om besigtigelse stiller vi os ikke imod at forholdene bliver belyst, og vil principielt ikke sige nej til denne anmodning, men vi ønsker at besigtigelsen bliver foretaget på grundlag af en uvildig byggesagkyndig/ekspert. Vi erkender at dette skyldes en mangel på tillid til selskabet. Fra første kontakt har de i vores optik behandlet vores anmeldelse mangelfuldt og vi finder det derfor mistænksomt at de nu pludselig vil besigtige ejendommen midt i denne høringsfase. Vi havde gerne set at selskabet tog vores anmeldelse seriøst da vi oprindeligt anmeldte forholdet og var kommet forbi og besigtiget vores hus dengang. Vi frygter dog at de, der hvor sagen er nu, vil bruge deres besigtigelseskonsulent og dennes udtalelser til at dreje sagen til deres fordel. Vi har lavet denne klage da vi mener vi har en rigtig god sag, og vi ønsker derfor at alle forhold belyses uvildigt fremadrettet. Vi tager således til efterretning at selskabet ikke vil gå med til en uvildig besigtigelse af ejendommen. En beslutning vi undrer os noget over, da vi således finder det tvivlsomt om selskabet reelt ønsker en uvildig belysning af forholdene. Vi vil således indstille at ankenævnet tager vores beretning om ekstra høje radonniveauer i den udgravede del af kælderen med i deres vurdering af sagens forhold og såfremt rådet finder grund til at betvivle vores beretning, håber vi, at rådet vil indstille til en uvildig besigtigelse på selskabets regning.

Vi er glade for at selskabet er begyndt at erkende at der kan være skader i ejerskifteforsikringens forstand. Vi undrer os dog noget over at selskabet begynder at snakke om huller i klimaskærm. Vi har med lukkede døre mellem de forskellige kælderrum målt meget forhøjede værdier i alle områder og rum i kælderen som blev udgravet i forbindelse med ombygningen i 1999. Det er derfor ikke vores opfattelse at radonforureningen skyldes huller i klimaskærmen, men ene og alene skyldes en mangelfuld radonsikring i forbindelse med udgravningen og som burde være foretaget jf. kravene i BR98. Ekspert på området vurderer at den mest effektive udbedring af radonforurening i eksisterende byggeri er et radonsug (<http://bygtek.dk/artikel/byggeri/radonfokus-i-aeldrehuse>), og det er således dette vi mener selskabet bør dække etableringen af. Bemærk desuden at Torben Valdbjørn Rasmussen, der er en af Europas førende forskere på området, dels henviser til at der faktisk allerede i 1995 kommer krav i bygningsreglementet om lufttætte konstruktioner mod jord for at nedbringe indtrængning af radon i indeklimaet. Det er værd at nævne fordi en så stor del af denne sag har handlet om hvorvidt ombygningen der blev færdiggjort i 1999 skulle leve op til BR98. Det mener vi stadig den skulle, men der kan formegentlig ingen tvivl være om at ombygningen som minimum skulle have levet op til kravene i 1995. Derudover kommer Torben Valdbjørn Rasmussen faktisk med en fuldstændig modsatrettet kommentar i artiklen ift. klimaskærm. Hans pointe er at en utæt klimaskærm kan nedsætte radonkoncentrationen, så selskabets begrundelse for at sende en af deres besigtigelseskonsulenter ud giver ingen mening."

Af radonundersøgelse af 7/5 2020 fremgår bl.a.:

"Måleperiode

Måling startet: 17-01-2020

Måling afsluttet: 18-03-2020

Deres måleresultat

I tabellen ses Deres måleresultater. Det angivne årsgennemsnit er det mest sandsynlige.

Ankenævnet for Forsikring

10.

98258

Placering	Etage	Detektornr	Resultat
Soveværelse	1 sal	17577	195 Bq/m ³
Opholdsrum	St.	17586	217 Bq/m ³
Andet	Kld.	17560	199 Bq/m ³
Andet	Kld.	17571	283 Bq/m ³

Estimeret årsgennemsnit for deres bolig: 206 Bq/m³"

Af radonundersøgelse af 1/5 2021 fremgår bl.a.:

"Måleperiode

Måling startet: 28-10-2020

Måling afsluttet: 16-04-2021

Deres måleresultat

I tabellen ses Deres måleresultater. Det angivne årsgennemsnit er det mest sandsynlige.

Placering	Etage	Detektornr	Resultat	Usikkerhed
Opholdsrum	St.	21194	127 Bq/m ³	± 5% - 7%

Af opslag på dingeo.dk fremgår det bl.a.:

"Radon

Baseret på den overordnede radonklassificering, lokale geologiske forhold og bygningsdata vurderes radonrisiko på [klagerens ejendom] at være høj.



Radonklassificering

[Klagerens ejendom] ligger i ... kommune, der er klassificeret som Radonklasse 3. Det betyder at 3-10% af husstandene i området vurderes at have et radonniveau på 200 Bq/m³ eller mere (WHO anbefaler at koncentrationen ikke overstiger den øvre grænseværdi på 100 Bq/m³). Som udgangspunkt er risiko for Radon i boligen derfor høj."

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1909 med en tilbygning fra 1999, den 1/4 2020. Han anmeldt den 9/6 2020, at en radonundersøgelse havde vist et væsentligt forhøjet radonniveau i hele huset.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at kælderen – bortset fra den der ligger under tilbygningen – er fra husets opførelse i 1909. Selskabet har også anført, at det følger af byggetilladelsen til tilbygningen fra 1997 reglerne i Bygningsreglementet af 1985 (BR85) skal overholdes, og at det er uden betydning, at tilbygningen først er færdiggjort efter ikrafttrædelsen af Bygningsreglementet af 1998 (BR98).

Klageren har anført, at kælderen burde have været radonsikret, idet huset blev totalrenoveret i 1999, hvor kælderen blandt andet blev udgravet, og at det derfor reglerne i BR98 skal overholdes.

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, 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".

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

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at tilbygningen skal overholde reglerne i BR85, hvor der ikke stilles særlige krav til radonsikring mod jorden. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at byggetilladelsen er dateret den 20/6 1997, at BR98 trådte i kræft den 15/9 1998, og at det følger af punkt 1.14.4 i BR98, at BR98 skal overholdes "i byggerier, som får tilladelse eller som anmeldes efter bestemmelsernes ikrafttræden".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at radonniveauerne navnlig i ejendommens beboelseslokaler på overtagelsestidspunktet nævneværdigt har nedsat husets værdi- eller brugbarhed, eller at der var konstruktionsmæssige forhold ved kælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet henviser til afgørelserne i sag 77209 og 96063.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, hvornår kælderen blev opført og renoveret.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

98258

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand