

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.871:

XXXXXXXX XXXXXX XX
XXXXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXX XX

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte ulovligheder ved ejendommens gulvkonstruktion. Klagen angår tillige selskabets sagsbehandling.

Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet ikke kan karakteriseres som ulovligt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom oprindelig er opført i 1912, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/2 2005. Det omtvistede forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Det fremgår videre af sagen, at sælgeren i 2003-2004 foretog en renovering af ejendommen og herunder bl.a. lagde nye gulvplanker og isolering i de omhandlede gulve. Klageren har efter overtagelsen konstateret, at gulvkonstruktionen mod krybekælder mangler damp- /radonspærre. Efter en besigtigelse afviste selskabet forholdet som dækningsberettigende.

Parterne førte herefter korrespondance om, hvorvidt byggelovgivningen fra 1912 eller fra 2003/2004 skal anvendes på forholdet.

Ved skrivelse af 21/4 2006 rettede klagernes advokat henvendelse til O. Kommune. Af skrivelsen fremgår:

"Der er tale om en villa fra 1912 i to etager plus delvis kælder, hvor der er krybekælder under resten af stueetagen.

Konstruktionen:

Gulvet i køkkenalrum, stue samt entré (alle beliggende i stueetagen) er i starten af 2004 fjernet, således at kun de tværgående bærende bjælker var tilbage af gulvkonstruktionen.

Herefter er der lagt fyrtræsplanker direkte ovenpå de tværgående bærende bjælker. Mellem bjælkerne er med hønsenet fastgjort rockwoolisolering. Der er ingen andre bestanddele i konstruktionen.

Fra de tværgående bjælker er der ca. 70 cm ned til krybekælderens bunddæk. Bunddækket består kun af jord. Krybekælderen er kold.

Se vedlagte tegning af konstruktionen, bilag ..

Lovkrav:

Undertegnede er af den opfattelse, at konstruktionen ikke overholder de på udførelsestidspunktet i bygningsreglementet fastsatte krav (herunder ASBI nr. 178 om bygningers fugtisolering). Herunder er der i konstruktionen ikke en dampspærre og ej heller en radonspærre.

De bedes venligst oplyse om konstruktionen opfylder det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Dispensation:

Såfremt De finder konstruktionen ulovlig søges der hermed om dispensation, således at det bliver tilladt på ejendommen at fastholde den eksisterende konstruktion."

Ved skrivelse af 8/6 2006 til klagerne tilkendegav O. Kommune:

"Vi kan oplyse, at konstruktionen ikke opfylder de gældende krav på udførelsestidspunktet. Konstruktionen mangler en dampspærre.

Vi er dog ikke villige til at give dispensation, da konstruktionerne skal udføres på en sådan måde, at jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener."

Parterne førte herefter videre korrespondance, som er forelagt for nævnet. Ved klageskrivelse dateret 15/12 2006 blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

I forbindelse med en tvist med sælgeren har der været afholdt syn og skøn, og af rapport dateret 20/8 2006 fremgår:

"Spørgsmål 3: Skønsmanden bedes oplyse, om trægulvene i stueetagen fremstår som håndværksmæssigt korrekt udførte, herunder om der kan konstateres revner i samlingerne.

Svar: Der er i stueetagen udlagt ca. 45 m² massive plankegulve med en bredde på 160 mm. og en tykkelse på 28 mm.

Det kan konstateres, at gulvene fremstår med markante svindrevner mellem brædderne i langsgående retning.

Der kan tillige konstateres åbninger ved endestøderne på det lagte plankegulv i stueetagen.

Gulvet i stueetagen er udlagt direkte på det eksisterende bjælkelag over krybekælderen uden placering af et vindtæt lag i form af f. eks., en plastfolie, som skulle have været udlagt direkte under gulvbrædderne, jf. SBI Anvisning 189. Statens Byggeforskningsinstitut 1998.

Placering af denne plastfolie vil tillige sikre mod opstrømning af radon fra krybekælderen.

Der henvises til ERKLÆRINGSBILAG 4 - G.

Spørgsmål 4: Såfremt der ved besvarelsen af spm. 3 kan konstateres forhold, som, ikke er håndværksmæssigt korrekt udførte, bedes skønsmanden oplyse årsagen hertil. Såfremt der er tale om svindrevner, bedes skønsmanden oplyse, hvor lang tid, der sædvanligvis vil gå, fra et gulv af den pågældende art lægges, til eventuelle svindrevner kan konstateres.

Skønsmanden bedes endvidere oplyse, hvorledes forholdene kan udbedres, og hvad omkostningerne hertil vil være.

Svar: Det er skønsmandens vurdering, at årsagen til de konstaterede revnedannelser mellem gulvbrædderne kan skyldes, at gulvbrædderne har været for fugtige da de blev lagt, hvorved der efterfølgende er sket udtørring/svind.

Den tid som medgår inden eventuelle svindrevner viser sig kan variere efter årstiden og de generelle fugtforhold i boligen.

Det er ikke oplyst overfor skønsmanden hvornår gulvene i nærværende sag er lagt, men skønsrekvirenterne overtog ejendommen den 15. februar 2005 og købsaftalen er indgået den 02. februar 2005.

Udbedring af de konstaterede forhold ved gulvet i stueetagen kan efter skønsmandens vurdering alene ske ved en udskiftning af gulvene, inkl. placering af plastfolie under gulvbrædderne ned mod bjælkelaget, samt demontage og genmontage af køkkenelementer.

Omkostningen til udskiftning af gulvet i stueetagen inkl. montage af plastfolie under gulvet, samt diverse følgearbejder vurderes at udgøre en udgift på ca. kr. 42.000,- ekskl. moms."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Advokaten har endvidere anført, at selskabets sagsbehandling har været kritisabel. Advokaten har i skrivelse af 15/12 2006 til nævnet skematisk redegjort for selskabets sagsbehandlingstid og har herefter anført:

"I alt har indklagede anvendt gennemsnitligt 10,5 uger på besvarelse af 6 henvendelser vedr. begrundede indsigelser mod opretholdelse af afslag/besvarelse. Når der henses til, at der er tale om et relativt simpelt forhold, som ikke har nødvendiggjort nærmere tekniske undersøgelser, er det klagers opfattelse, at sagsbehandlingstiden på hovedkontoret har været uacceptabelt langtrukken.

ANBRINGENDER

Til støtte for klagen gøres følgende anbringender gældende:

at gulvkonstruktionen fremstår ulovligt udført.

at efterisolering af gulvkonstruktionen skal udføres efter gældende bygningsreglement,

at den udførte efterisolering ikke overholder gældende bygningsreglementet på udførelses-tidspunktet,

at den manglende overholdelse er konstateret af O. Kommune,

at O. Kommune har afvist at yde dispensation for den manglende overholdelse,

at klager har påvist ulovligheden og den manglende dispensationsmulighed, hvorfor der er dækningspligt for ejerskifteforsikringen tegnet hos indklagede.

at indklagede ikke har lovhjemmel eller aftalehjemmel til at afvise en myndighedsafgørelse om et forholds ulovlighed.

For så vidt angår sagsbehandlingstiden gøres det gældende,

at sagsbehandlingstiden har været alt for langtrukken i forhold til sagens art og kompleksitet.

at sagsbehandlingstiden har været i strid med god skik og kutyme."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 25/1 2007 til nævnet anført:

"Ejendommen er oprindeligt opført i 1912, uden dampspærre under trægulvet. Sælger har således oplyst, at der ikke lå en dampspærre i forvejen, da han udskiftede gulvet, og at de fagfolk han havde til at udskifte gulvet ikke omtalte, at der skulle være behov for en sådan.

Det fremgår af byggeloven § 2, at denne lov finder anvendelse ved ombygninger og forandringer af en bebyggelse, der er væsentlig.

Kommentarer til byggelovens § 2, udtaler herom

'Ifølge mot til den tidligere byggelov falder 'den blotte bygningsvedligeholdelse, dvs. arbejder, der alene tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings tidligere tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug' uden for loven i den forstand, at dens formelle og materielle regler ikke skal overholdes, se derimod § 14. Ved ombygninger og andre bygningsforandringer skal de bestemmelser i byggelov og bygningsreglementer, som er væsentlige i forhold til forandringerne, overholdes.'

Det er vores opfattelse, at udskiftning af et gulv i en stue fra 1912 er vedligeholdelse og ikke en 'bygningsforandring' eller en 'ombygning'. Efterisolering af gulvet er endvidere også vedligeholdelse, og falder ikke naturligt ind under 'bygningsforandring', da der hverken er tale om at ændre på rummene, anvendelse eller funktion.

Der er således ikke tale om, at byggeloven eller de i medfør heraf foreskrevne bygningsreglementer skal overholdes. Der er tale om, at en ejendom fra 1912, uden isolering i krybekælderen forbedres ved at få nyt gulv og ved at dette efterisoleres. Der er ikke tale om en fejl eller skade ved en ejendom fra 1912, at den ikke har en dampspærre under gulvet i en krybekælder.

Forsikringstager gør gældende, at der er nærliggende risiko for fugtskade. Dette er vi bestemt ikke enig i, da vores konsulents fotos viser, at der ikke er fugt i krybekælderen, heller ikke på undersiden af trægulvet, som der er taget fotos af. Krybekælderen er ventileret, og det ser ud til at virke, da der ikke er spor efter fugt.

Gulvet er efterisoleret efter det der normalt anbefales, jf. SBI 178, som der er citeret fra i vores brev af 13. oktober 2006, og hvor det fremgår, at

'Dækket over en kold krybekælder kan efterisoleres ved at anbringe et lag varmeisolering på undersiden af dækket. Denne konstruktion giver sjældent fugtproblemer, blot isoleringsmaterialets underside er diffusionsåben.

Trægulvet i stuen er lagt ca. år 2003-2004 og iflg. vores konsulent er der nogle revner ved stødsamlinger m.m. men ud fra fotos er de ikke nævneværdige. Det må således konkluderes at gulvet opfylder dets funktion som gulv uden problemer, og at der ikke er tale om en skade ved dette eller i en krybekælder.

Forsikringstager gør gældende, at vi ikke er berettiget til selvstændigt at vurdere, om forsikringsbetingelsernes udvidede dækning for ulovligheder finder anvendelse, når O. Kommune har fastslået, at der skal være en dampspærre, og ikke vil dispensere herfra. Vores opfattelse er, at vi er berettiget til selvstændigt at vurdere om et forhold er ulovligt, da dette er en af betingelserne for dækning over forsikringen. Vi er ikke bundet af O. Kommunes afgørelse, da vi ikke er part i forhold til kommunen. Herudover har vi iflg. vores konsulent fået flere forskellige udmeldinger fra kommunen, der ikke bakker op om, at der foreligger en ulovlighed, jf. konsulentrapport af 1. august 2006.

Forsikringstager klager over vores sagsbehandling. Til dette skal vi henvise til vores egen sagsfremstilling hvoraf fremgår, at vi grundlæggende har truffet en afgørelse der er fastholdt

efterfølgende, og hvor vi har forholdt os til forsikringstagers forskellige argumenter, hvilket efter vores opfattelse ikke er kritisabelt. Sagens udvikling beror således efter vores opfattelse både på vores og på forsikringstagers eget valg af sagshåndtering."

Klagernes advokat har i skrivelse af 6/2 2007 til nævnet anført:

"Skønsmand, arkitekt J.H. har i forbindelse med et indenretligt syn og skøn oplyst, at den omhandlede gulvkonstruktion i stuen er ulovlig udført i henhold til SBI Anvisning 189 1998, idet den er udført uden radon- og fugtspærre, som skulle have været udlagt direkte under gulvbrædderne. Skønsrapport fremlægges som bilag .. J.H. har ved sin besvarelse taget højde for ejendommens alder og konstruktionens udførelse. J.H. blev forevist undersiden af konstruktionen via ejendommens krybekælder, hvilket fremgår af erklæringsbilag 6 (billeder). Nærværende klagesag angår ikke mangelspåstande vedr. gulvbræddernes nedbøjning, hvilket alene er en sag mellem sælger og køber. Nykredit Forsikring har været bekendt med denne rapporttekst, forinden sagen blev anlagt for ankenævnet, idet rapporten er dækket af retshjælpsdækning.

Gulvkonstruktionens ulovlighed er som tidligere anført bekræftet af O. Kommune, som er bygningsmyndighed for dette område. O. Kommune har fremkommet med den tilstrækkelige og nødvendige begrundelse for sin afgørelse.

Det bestrides, at indklagede er berettiget til at anfægte en myndighedsafgørelse. Indklagede må - ligesom klager - anerkende en myndighedsafgørelse, når man tilbyder forsikring mod ulovligheder. Uanset indklagede ikke er direkte part i sagen, giver forsikringsbetingelserne ikke indklagede mulighed for at undsige sig en myndighedsafgørelse, hvorfor indklagedes prøvelse alene rækker til om det er konstateret, at der er tale om en ulovlighed.

På dette grundlag må det afvises, at de udførte arbejder kan betegnes som almindelig vedligeholdelse. Udskiftningen af gulvkonstruktionen er så omfattende, at der er tale om en ny konstruktion, der skal efterleve gældende regler for at undgå fugtskader på ejendommen. Den refererede SBI Anvisning angår ikke en krybekælder med blottet jord - dvs. udført uden betonklaplag mod jord.

For så vidt angår klagen over sagsbehandlingstiden, angår den ikke nødvendigheden af løbende korrespondance, men alene den svartid indklagede har tiltaget sig ved hver ny skriftlig henvendelse. Denne kan gennemsnitligt opgøres til 10,5 uge pr. henvendelse, hvilket er for lang tid."

Selskabet har i skrivelse af 7/2 2007 til nævnet anført:

"Vi fastholder vores afgørelse, og skal yderligere blot bemærke, at forsikringstagers krybekælder fungerer efter hensigten. SBI anvisning 178 er som ordet selv angiver en anvisning og ikke en forskrift. Efter vores forsikringsbetingelser er der dækning for forhold der strider i mod lov eller andre forskrifter. Anvisningen er endvidere kun eksempler på hvordan krybekældre kan konstrueres. En krybekælder kan således godt konstrueres på anden måde, og stadig være funktionseget. Vi skal dog for god ordens skyld bemærke, at det er vores opfattelse, at denne konstruktion er i overensstemmelse med anvisningen. Det er således normalt for ældre ejendomme, at bunden af krybekælderen er af ren jord, hvor jordfugt trænger op, og hvor det er vigtigt, at der er ventilation, der kan fjerne fugten. Trægulvet opfylder dets funktion som gulv, selv om det bærer præg af at være lavet som 'gør det selv'.

Da der er tale om, at forsikringstager har forbedret ejendommen, så den lever op til mere nutidigt isoleringsbehov og der er fulgt gængs praksis ved efterisolering af en kold, ventileret krybekælder, er der ikke tale om forhold der nedsætter værdien eller brugbarheden af ejendommen nævneværdigt, således at der statueres en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Vi fastholder således i det hele vores bemærkninger i vores brev af 25. januar 2006 og vores tidligere afgørelser."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende

- a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Kommunen har den 8/6 2006 meddelt klagerne afslag på dispensation. Da dispensation således ikke kan opnås hos myndighederne, følger det af forsikringsbetingelsernes punkt 15, litra a, at forholdet er forsikringsdækket.

Derfor

b e s t e m m e s:

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende det anmeldte forhold vedrørende gulvkonstruktionen som forsikringsdækket og skal opføre og udbetale klagerne den erstatning, der herefter tilkommer dem.

Poul Sørensen
formand