678/03

Den 25. august 2003 blev i sag nr. 59.571:

xxxxxxxxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx xx
xxxx xxxxx x

mod

Nykredit Østifterne
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 omsætning af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader på sommerhuset.

Af sagens akter fremgår det, at klagerne købte fritidshuset med overtagelse pr. 1/8 2001. Huset er opført i 1974.

Efter overtagelsen valgte klagerne at renovere gulvet i køkkenet. I den forbindelse fjernede man gulvtæppe og linoleumsbelægning og konstaterede herved, at det underliggende gulv bestod af spånplader. Klagerne påstår selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning herfor, idet der ifølge bygningstegningerne var bræddegulv i huset.

Endvidere påstår klagerne selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning for manglende isolering mellem væg og gulv samt manglende dampspærre under gulvet.

Klagerne henviser til, at der ifølge bygningstegningerne skulle være isolering af loft, gulv og vægge.

I selskabets skrivelse af 29/10 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Ad 1. Sprække mellem gulv og vægge

Sommerhuset er bygget efter sædvanlig byggeskik for sommerhuse i 1970'erne. Vægkonstruktionen synes at være lavet i overensstemmelse med den tegning, der ligger på sagen. Huse af den pågældende type konstrueres med en sprække mellem vægge og gulv for at sikre den fornødne ventilation til ydervægskonstruktionen, og sprækken tjener således et formål.

Sprækken har ikke i husets levetid siden 1974 medført skader på husets konstruktioner, f.eks. ses der ingen nedbrydning af gulv og vægge af træ, som ligger i umiddelbar nærhed til sprækken. Hvis der havde været en risiko ved den pågældende konstruktion, ville denne risiko have medført skader på nuværende tidspunkt.

Sprækken udgør således ikke en skade, en nærliggende risiko for skade eller er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed.

På husets opførelsestidspunkt var der ikke krav om varmeisolering af sommerhuse. Den manglende isolering udgør hverken en skade/nærliggende risiko for skade, jf. ovenfor, nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed set i forhold til, at det er et sommerhus, eller udgør et ulovligt forhold.

Ad 2. Køkkengulv af spånplade under linoleum

Forholdet udgør ikke en skade, jf. ovennævnte definition i Ejerskifteforsikringen. Fritidshuset blev købt med linoleumsbelægning i køkkenet. Spånpladegulvet kan derfor betragtes som et undergulv, som ikke skal kunne fremstå som en selvstændig gulvflade. Vi henviser til ankenævnskendelse nr. 46.610.

Spånplade er velegnet som undergulv, og der er ingen nedbrydning, ustabilitet eller lignende ved undergulvet. Hullerne i spånpladerne, som er nævnt i forsikringstagers brev af 21. oktober 2001, og hvor det ene kan ses på vores konsulents fotos, er ud-

skæringer til afløbsinstallationer, som fandtes under køkkenskabene, og disse udskæringer udgør ikke nogen risiko for skade.

Der er ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, og der er ikke tale om et ulovligt forhold, da det på husets opførelsestidspunkt i 1974 var meget almindeligt, at der blev lagt spånplader under linoleum i vådrum.

Ad 3. Dampspærre
'Krybekælderen' under huset er bygget således, at der over den bare jord er et hulrum på 20-25 cm. Så er der hønsetråd, og isolering ligger over hønsetråden.

Der var på husets opførelsestidspunkt i 1974 ikke krav om dampspærre i sommerhuse. Manglende dampspærre udgør hverken en skade i forsikringens forstand eller et ulovligt forhold.

Den kendsgerning, at der faktisk var lagt sort plastik på jorden udgør ikke i sig selv et problem i den pågældende konstruktion. Hvis hulrummet er ventileret korrekt, bør der ikke opstå fugt i konstruktionen, uanset om jorden er tildækket eller ej.

Vores konsulent havde ikke set fugtig isolering ved sin besigtigelse, og det kan heller ikke bedømmes ud fra de fremsendte fotos.

Vi vil nu bede vores konsulent genbesigtige med henblik på at få konstateret, om hulrummet er tilstrækkelig ventileret, og vender tilbage over for Ankenævnet med hensyn til dette punkt.

Bortset fra dette ene åbenstående spørgsmål må vi fastholde, at forsikringen ikke dækker de anmeldte forhold, da der ikke er tale om skader i forsikringens forstand eller ulovlige bygningsindretninger på opførelsestidspunktet. Det er ikke en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed, at huset ikke lever op til vores forsikringstageres forventninger ud fra de bygningstegninger, som sælger har udleveret."

I selskabets skrivelse af 27/12 2002 til nævnet hedder det endvidere:

"Da vores taksator kontaktede forsikringstager for genbesigtigelse, fik han at vide, at der var lagt nye gulve, så man ikke kunne komme ned til isoleringen for at mærke, om den var våd. Det aftaltes, at vores taksator i stedet kørte forbi en dag for at kigge på udluftninger udvendig fra.

Ved sin besigtigelse 1. november 2002 konstaterede taksator, at der var 3 stk. ø 70 mm ventilationshuller i hver gavl = 38 cm^2 pr. hul. Vores taksator kunne ikke konstatere nedbrydninger i konstruktionen. Endvidere havde vores taksator som omtalt ovenfor ingen mulighed for at konstatere, om isoleringen under gulvene var våd. Taksator havde ikke ved sin første besigtigelse den 11. september 2001 set fugtig isolering, og de fotos, som forsikringstager fremsendte, dokumenterer heller ikke forholdet, jf. vores brev af 29. oktober 2002 til Ankenævnet.

Ventilationsåbningerne svarer ikke til de fremsendte anbefalinger i Træ 21, side 17, hvor der står, at hver åbning til ventilation skal være mindst 150 cm^2, og at der i gavle anbringes 2 åbninger og i facader 2 åbninger for hvert husafsnit.

Men der kan ikke konstateres skade på huset, og huset har stået med denne konstruktion siden dets opførelse i 1974. Hvis der var en risiko ved udluftningen, ville denne risiko have medført skader på nuværende tidspunkt. I den forbindelse har vores forsikringstager ikke sandsynliggjort, at isoleringen var/er fugtig. Der kan efter vores umiddelbare opfattelse ikke have været et egentligt problem, siden man har lagt nyt gulv over uden at ændre på udluftningsforholdene under gulvet.

Vi må derfor fastholde, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker de tre anmeldte forhold, idet de ikke udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade.

Vi må også fastholde, at der ikke er tale om ulovlige bygningsindretninger.

Vi har tidligere fremsendt kapitel 13 om Sommerhusbebyggelse fra Bygningsreglementet 1972, og vi fremsender som supplement kopi af indholdsfortegnelsen til dette Bygningsreglement.

Det fremgår af kapitel 13, stk. 2, at for sommerhuse i områder, der er udlagt til sommerhusbebyggelse, gælder bestemmelsen i kapitel 13 i stedet for forskrifterne i kap. 3.2.3., kap. 4-9 og kap. 11-12. De detaljerede regler om bl.a. fugtisolering i kapitel 7 og varmeisolering i kapitel 8 gælder dermed ikke for sommerhuse. Her gælder kapitel 13, stk. 7, hvor fremgår, at 'Husenes fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner skal udføres på forsvarlig måde.'

De byggepjecer udgivet af Træbranchens Oplysningsråd, som vores forsikringstager har fremsendt, er alene vejledninger i, hvorledes en forsvarlig byggemåde kan være, og er ikke lovkrav til, hvorledes sommerhuse skal være opbygget.

Vores argument er, at sommerhuset er opbygget på forsvarlig måde og opfylder dermed lovkravet i Bygningsreglementet fra 1972, da huset har kunnet stå i 28 år, uden at konstruktionsmåden har medført skader."

Klagerne gør gældende, at selskabet har haft mulighed for at foretage genbesigtigelse på et langt tidligere tidspunkt, hvor det havde været muligt at konstatere den fugtige isolering. Endvidere fastholder klagerne, at bygningens værdi og brugbarhed er betydeligt nedsat.

Selskabet fastholder, at sommerhuset ikke lider af skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at der ikke er tale om ulovlige konstruktioner. Endvidere anfører selskabet, at klagernes skuffede forventninger bestående i, at sommerhuset ikke er bygget helt efter de tegninger, som blev udleveret ved hushandlen, ikke er et forhold, som dækkes over ejerskifteforsikringen.

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos og bygningstegninger.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

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, revnedannelse, 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at de af klagerne påberåbte forhold er uden betydning for bygningens værdi eller brugbarhed, når sommerhuset sammenlignes med andre tilsvarende sommerhuse fra samme tid. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand