779/07

Den 17. september 2007 blev i sag nr. 70.276:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i den forsikrede ejendoms gulvkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet henvist til, at forholdet ikke er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Den omhandlende ejendom, der er opført i 1967, blev af klageren købt med overtagelsesdag den 1/2 2003. Forud for købet modtog klageren tilstandsrapport af 31/7 2002 samt EDC Sundhedsattest, som ligeledes er dateret 31/7 2002. På baggrund af tilstandsrapporten tegnede han ejerskifteforsikring i det indklagede selskabe. Forsikringen trådte i kraft den 15/1 2003.

I maj 2005 påbegyndte klageren ombygning af ejendommen. I forbindelse hermed konstaterede han skade på stuegulvet, hvilket han anmeldte til selskabet ved skrivelse af 21/5 2005. Af denne skrivelse fremgår:

"Vedr. fjernelse af eksisterende gulvtæppe i stuen opdagede vi fugtskjolder på douglas pladerne, samt en underlig stank. Vi skulle have nyt tæppe.
Vi afmonterede herefter 2 stk. gulvplader og kunne konstatere at fugtspærren var fejlmonteret. Fugtspærren er monteret øverst på strøerne som derfor har forårsaget skader på træværket ved at fugten har dryppet fra undersiden af fugtspærren og ned på strøerne, isoleringen, varmerørene samt betonen.

KONKLUSION.
For at afhjælpe yderlige skader, svamp og lignende, udskiftes alt gulvbelægning, herunder isolering, strøer, gulvbelægning, evt. varmerørene. Køkken og garderobeskabene fjernes, hvorefter der monteres nyt. Eksisterende køkken og garderobeskabe er snedker fremstillet. Det kan derfor ikke genanvendes."

Det anmeldte forhold blev besigtiget af selskabets skadekonsulent den 13/6 2005.

Af skrivelse af 14/6 2005 fra skadekonsulenten til klageren fremgår bl.a.:

"Følgende forhold er registreret:
Fejlplacering af dampspærrer i gulvkonstruktionen.

Forholdet er ikke dækket af forsikringen, da fejlplaceringen af dampspærren i dette aktuelle tilfælde ikke udgør en skade, ligesom risikoen for en evt. skade ikke er nærliggende.
...
Gulvkonstruktionen er en strøkonstruktion der er opbygget på følgende måde:
Krydsfiner, dampspærre, strøkonstruktion, isolering og betongulv.
Den korrekte opbygning ville være en dampspærre lagt direkte på betongulvet, således at evt. grundfugt ikke kan trænge op i konstruktionen.

Strøkonstruktionen vurderes at være lagt i hele huset hvor der er krydsfiner og parketgulv.
Konstruktionen vurderes at være ca. 38 år gammel da beboelsen er opført i 1967.
Der er der ikke tegn på at grundfugten har givet en opfugtning eller en konstruktiv svækkelse af strøkonstruktionen.
Fejlplaceringen af dampspærren har ikke givet tegn på nedbrydning eller opfugtning.
I forhold til konstruktionens alder, er der derfor ikke en nærliggende risiko for skade.

Husets brugbarhed er ligeledes ikke nedsat, idet fejlplaceringen ikke har givet nogen indflydelse har på gulvets stabilitet/bæreevne eller funktion.

Sammenfattende skal vi meddele, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning i det anmeldte tilfælde."

Den 21/6 2005 blev ejendommen besigtiget af selskabets cheftaksator, som den 29/6 2005 tilskrev klageren. I denne skrivelse hedder det:

"Omtalte gulvkonstruktion skønnes 38 år gammel. Der kunne ikke konstateres nogen egentlig skade, og alene den kendsgerning at gulvet har ligget i 38 år uden skade indikerer, at der ikke er nærliggende risiko for skade.

Omtalte skjolder på oversiden af gulvpladerne skønnes ikke at skyldes den forkert placerede dampspærre. I så fald ville pladerne mørne 'nedefra'.

> Jeg må konkludere, at afgørelsen i skrivelse af 14. juni 2005, fra skadekonsulent P.S., er korrekt. Jeg kan derfor ikke ændre denne."

Efterfølgende indhentede klageren tilbud fra S. K. ApS på nyt gulv i stueplan. Tilbudsprisen udgjorde 136.532 kr. ekskl. moms og inkluderede følgende: (1) afmontering af 10 stk. skabe i værelser og gang samt nedtagning af køkken, (2) nedrivning af alle pladegulve i stueplan samt sortering af affald og bortkørsel af dette, (3) udlægning af dampspærre på betonlag, opklodsning af nye strøer, optrådning af 100 mm isolering og udlægning af fuld-limet pladegulv, (4) nedlægning af 14 mm stavparket samt (5) montering af diverse lister.

Efter modtagelsen af det omhandlede tilbud rettede klageren henvendelse til advokat, som den 12/10 2005 tilskrev selskabet. Af denne skrivelse fremgår:

> "Forsikringstager, N.H.M., har rettet henvendelse til mit kontor i forbindelse med Deres afslag på dækning af skade på gulvet i ovennævnte ejendom som en dækningsberettiget skade i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring, police nr. ...3814-0.
>
> Som min klient er jeg også af den opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til vilkårenes pkt. 9.1., idet der dels må anses at være påført både isolering og strøer en væsentlig og vedvarende fugtpåvirkning, hvorved levetiden for begge elementer må anses for væsentligt nedsat, eller måske endda helt nedbrudt. Yderligere er det i henhold til vedlagte tilbud af 13. september 2005 fra S. K. ApS godtgjort, at skaden som sådan medfører en forringelse af bygningens værdi.
>
> Udover at der er tale om en dækningsberettiget skade, må jeg tillige konkludere, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, som hverken på opførelsestidspunktet eller i dag er udført i henhold til bygningsreglement eller god håndværkmæssig skik.
> ...
> Min klient er således berettiget til at få dækket sine omkostninger til lovliggørelse af forholdet, hvilket vil sige anbringelse af ny membran på overside af betonklaplaget, jfr. i det hele vedlagte tilbud.
>
> Jeg skal således anmode Dem om at revurdere Deres afslag på forsikringsdækning."

Selskabet fastholdt sin afgørelse, hvilket blev meddelt klagerens advokat ved skrivelse af 24/11 2005. Af denne skrivelse fremgår:

> "En betingelse for at ejerskifteforsikringen skal gå ind i en dækning er, at der er sket en skade eller der er nærliggende risiko for skade, idet der henvises til skadesbegrebet i betingelsernes pkt. 9.1., eller der er tale om en ulovlig bygningsindretning jf. pkt. 17 i betingelserne.
> Omtalte dampspærres placering i det aktuelle tilfælde er ikke ulovlig, idet denne som hovedregel placeres efter diverse vejledninger og ikke på grundlag af bygningsreglementet.

Disse vejledninger har været meget varierende igennem tiderne, og ved husets opførelse i 1967, kunne vejledningen være som skitseret i vedlagte udsnit fra 'Byggen'.

Placeringen af dampspærren har ikke givet tegn på nedbrydning eller opfugtning i forhold til konstruktionens alder, og der er derfor ikke nærliggende risiko for skade.

Husets brugbarhed er ligeledes ikke nedsat, idet placeringen ikke har givet nogen indflydelse på gulvets stabilitet, bæreevne eller funktion.

Skjolderne på gulvpladerne har intet med placeringen af dampspærren at gøre.

Jeg må konkludere, der er ingen skade, der er ikke nærliggende risiko for skade og der er intet der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakt bygning af samme alder. Derfor fastholdes afgørelsen."

I skrivelse af 10/1 2006 fra klagerens advokat til selskabet hedder det:

"Det er vores opfattelse, at det på opførelsestidspunktet - og adskillige år forinden - ikke har været lovligt at placere dampspærren på den konkrete måde. Det fremgår af vedlagte bygningstegninger fra 1967 fra arkitekt K.J., at det har været et krav, at dampspærren skulle placeres ovenpå det kapilarbrydende lag (og ikke ovenpå Rockwool-isoleringen), hvilket klart indikerer, at det på tidspunktet for bygningens opførelse ikke var lovligt at placere dampspærren ovenpå isoleringen.

Enten er dampspærren således ikke udført korrekt på tidspunktet for husets opførelse, eller også er dampspærren nedlagt *senere* end husets opførelse, og således i strid med et senere gældende bygningsreglement.

Jeg vedlægger tillige kopi af Bygningsreglement - Købstæderne og Landet fra 1966, s. 57 pkt. 5.6.5, hvoraf det tydeligt fremgår, entreprenøren ved konstruktion af gulve med Rockwool-isoleringen, skal placere dampspærren *under* varmeisoleringen. Ved brug af Rockwool til gulvisolering, har det altså været håndværksmæssigt forkert, og i strid med bygningsreglementet, at placere dampspærren som sket.

Endelig skal jeg fremhæve, at dampspærren i min klients hus tillige er placeret *ovenpå* strøerne (og hermed også i strid med den vejledning fra 1958, som De har fremsendt), og således er gennemhullet og revnet flere steder af søm og lign., hvilket er sket allerede ved lægningen af gulvbrædderne. En dampspærre skal efter det oplyste være *tæt* for at have nogen funktion, og dampspærren er således også pga. heraf behæftet med mangler."

Ved skrivelse af 7/2 2006 til klagerens advokat fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Den 10/2 2006 rettede klagerens advokat henvendelse til S. Kommune, som besvarede henvendelsen ved skrivelse af 17/2 2006. Af sidstnævnte skrivelse fremgår:

"S. Kommune har modtaget en forespørgsel om ovennævnte bolig blev opført ulovligt i 1967/68, og hertil kan det tilføjes, at byggeriet overholder det daværende bygningsreglements bestemmelser i kap. 5.6.5., da byggematerialerne under det

dampstandsende lag består af uorganiske materialer eller materialer, der er beskyttet mod råd og svamp.

Svaret er dog baseret på følgende forudsætninger:
- at strøerne er imprægnerede, og
- at luftspalten under gulvbrædderne er ventileret,

ellers kræves der plastfolie under det varmeisolerende lag, jf. BR-66 kap. 5.6.5. stk. 4.

Byggeriet er ganske vist ikke opført, som det er angivet på bygningstegningerne, men denne afvigelse må anses for at være en meget lille afvigelse. Der er således behov for at give nogen dispensation.

Der har været mange diskussioner om den rigtige placering af dampspærren i gulve, og i det næste bygningsreglement fra 1972 er det da også i kap. 7.4 helt klart defineret, hvordan dampspærren skal placeres i gulve, hvori der indgår fugtfølsomme materialer (såsom træ). Heri fastslås det, at dampspærren skal placeres under strøerne, da kravet nu er ændret fra imprægnerede til fugtfølsomme materialer."

Ovennævnte resulterede ikke i ændring af selskabets afgørelse, hvorfor sagen efterfølgende blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved sin advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 25/9 2006 bl.a. anført, at det er klagerens opfattelse, at de i kommunens skrivelse af 17/2 2006 indeholdte forudsætninger for overholdelse af BR-1966, pkt. 5.6.5, ikke er til stede, hvorfor gulvkonstruktionen er klart ulovlig i forhold til de på opførelsestidspunktet gældende regler. Advokaten har i den forbindelse henvist til, at strøerne ikke er trykimprægnerede, men er påsmurt en sort tjærelignende substans, og at luftspalten under gulvbrædderne ikke er ventileret, ligesom der ikke forefindes ventilationsriste noget sted i soklen eller gulvet. Herudover har advokaten generelt henvist til den i korrespondancen med selskabet anførte argumentation. Særligt har han dog henledt opmærksomheden på det nævnte afsnit i BR-1966 samt de vedlagte bygningstegninger.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 25/10 2006 bl.a. anført:

"Som tidligere nævnt har hverken vores skadekonsulent eller cheftaksator registreret skade i form af nedbrydning eller opfugtning, hvorfor vi skal tilbagevise, at der er aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor. Sidstnævnte finder vi godtgjort, idet konstruktionen er fuldt ud intakt og funktionsdygtig, som da konstruktionen blev udført tilbage i 1967.

...

I forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring har vi været i kontakt med S. Kommune, Teknisk Forvaltning. Ved den lejlighed oplyste H.M., at kommunen så

sent som den 4. september 2006 har svaret på en henvendelse fra advokaten. Vi har ikke kendskab til den nøjagtige ordlyd af hverken henvendelsen eller svaret, men vi har forstået på H.M. at henvendelsen gik på, at:

- det til strøerne anvendte træværk ikke er trykimprægneret
- gulvkonstruktionen ikke er ventileret.

Så vidt vi er orienteret, har S. Kommune svaret, at det ikke er et spørgsmål om, hvorvidt træet er trykimprægneret eller ej, men udelukkende om træet er imprægneret, så det er beskyttet mod råd og svamp. På baggrund af vores besigtigelser skal vi påstå, at træværket er imprægneret.

Når det gælder den manglende ventilation, kan vi forstå, at S. Kommune har forholdt sig pragmatiske til situationen. De har efter det oplyste udtalt, at den anvendte konstruktion ikke nødvendigvis opfylder det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement til punkt og prikke. Imidlertid lægger kommunen mere vægt på, om konstruktionen fungerer efter hensigten. Det vil med andre ord sige, at kommunen er mere interesseret i, om konstruktionen opfylder formålet, og at den ikke giver gener eller ulemper for beboerne. H.M. har også tilkendegivet, at kommunen ikke vil udstede et påbud med krav om ændring af konstruktionen, så længe den opfylder formålet, og at den ikke giver gener eller ulemper for beboerne. Sidstnævnte opfatter vi som en form for dispensation.

H.M. oplyser i øvrigt, at konstruktionen kan lovliggøres ved at etablere den i bygningsreglementet foreskrevne ventilation, hvilket naturligvis kan ske mere enkelt end ved at udskifte samtlige gulve i stueetagen.

I henhold til advokatens klage til ankenævnet vil forsikringstageren opnå, at Alm. Brand anerkender forholdet ved gulvkonstruktionen som en skade, der er dækningsberettigende under en af ejerskifteforsikringens dækninger. Med henvisning til ovenstående redegørelse og sagens øvrige korrespondance skal vi fastholde, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet opfylder definitionen på en skade. Det er heller ikke godtgjort, at bygningsmyndighederne anser konstruktionen for at være ulovlig i henhold til det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement - kommunen har i hvert tilfælde tilkendegivet, at de ikke vil udstede påbud om ændring af konstruktionen.

Endelig skal vi bemærke, at erstatningen for ulovlig bygning og ulovlige bygningsindretninger opgøres til den nedsættelse i kontantprisen på handelstidspunktet, som den ulovlige bygning eller de ulovlige bygningsindretninger ville have medført, såfremt de var kendt på handelstidspunktet. Vi er ikke overbeviste om, at forholdet ville have haft nogen særlig betydning for købsprisen på handelstidspunktet og slet ikke i den størrelsesorden, som tilbuddet ... giver indtryk af, men nærmere de faktiske omkostninger til en langt simplere løsning med ventilering af den eksisterende gulvkonstruktion.

Advokaten giver udtryk for, at der er behov for gennemførelse af et syn og skøn. Vi er ikke enige heri. Efter vores opfattelse er sagen belyst i et sådant omfang, at ankenævnet kan afsige kendelse i sagen."

Efterfølgende har klagerens advokat i skrivelse af 27/2 2007 til nævnet anført:

"I ovennævnte sag har ankenævnet senest skrevet til parterne den 26. oktober 2006.

Klageren har den efterfølgende tid forsøgt at få afklaret, på hvilket grundlag Aa. Kommune (tidligere S. Kommune) vil behandle en dispensationsansøgning i relation til ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning.

Jeg vedlægger i den forbindelse kopi af brev af 20. februar 2007 fra Teknisk Forvaltning, hvoraf det fremgår, at kommunen kræver udarbejdet en rapport fra en uvildig byggetekniker til godtgørelse heraf.

For yderligere at få klarlagt betingelserne for opfyldelse af dette forsikringsvilkår, kræver kommunen altså en syns- og skønslignende rapport. Da en sådan rapport ikke kan indhentes via Ankenævnets sagsbehandling, er jeg af den opfattelse, at sagen bør overgå til domstolsbehandling med henblik på gennemførelse af syn og skøn."

Hertil har selskabet i skrivelse af 9/3 2007 til nævnet bemærket:

"Først og fremmest skal vi i lighed med flere af advokatens tidligere henvendelser til S. Kommune nu Aa. Kommune konstatere, at vi ikke er gjort bekendt med indholdet af den konkrete henvendelse - senest advokatens brev dateret den 9. februar 2007.

Derudover kan det undre os, at forsikringstageren og advokaten fortsat søger om dispensation hos de kommunale myndigheder, når S. Kommune allerede ved brev af den 17. februar 2002 har konkluderet og meddelt, at de ikke fandt anledning til at give nogen dispensation for den pågældende konstruktion.

Vi har derfor rettet henvendelse til R.M., Teknik- og Miljøforvaltningen, i Aa. Kommune med henblik på at få en forklaring.

Skulle de kommunale myndigheder fastholde, at der er behov for en sådan yderligere undersøgelse, skal vi umiddelbart påstå, at forsikringstageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der ikke kan opnås dispensation for den anvendte konstruktion. Imidlertid skal vi gerne medvirke til gennemførelse af en yderligere undersøgelse, hvis ankenævnet finder den nødvendig for klagens videre behandling i nævnet.

Det er vores opfattelse, at udgiften til en sådan opklarende undersøgelse i første omgang skal afholdes af forsikringstageren, henset til hvem der har bevisbyrden.

l den forbindelse skal vi til forskel for advokat L.S. bemærke, at det ikke er en egentlig syns- og skønsforretning, som skal gennemføres, men en ordinær forespørgsel til en sagkyndig byggetekniker. Derfor er vi heller ikke enige med advokat L.S. i, at sagen bør overgå til domstolsbehandling med henblik på gennemførelse af en egentlig syns- og skønsforretning.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at forsikringstageren har haft Husforsikring inkl. retshjælpsforsikring i Alm. Brand i perioden 1. december 2005 til 1. december 2006. Det er vores opfattelse, at den aktuelle tvist er opstået på et tidspunkt, hvor Husforsikringen og dermed retshjælpsforsikringen var tegnet i et andet forsikringsselskab, hvorfor en eventuel anmodning om retshjælpsdækning til en retssag mod Alm. Brand skal ske til det pågældende forsikringsselskab. Hvorvidt det pågældende forsikringsselskab er enigt med advokat L.S. i, at klagen ikke kan afgøres på det foreliggende grundlag eller på baggrund af en ordinær forespørgsel til en sagkyndig byggetekniker, er vi således ikke de rette til at udtale os om."

Vedlagt skrivelse af 19/4 2007 har klagerens advokat til nævnet fremsendt kopi af skrivelse af 27/3 2007 fra Aa. Kommune til advokaten. Af den omhandlede skrivelse fremgår:

> "Efter at have gennemgået sagens akter og i øvrigt drøftet denne med en af vores jurister, er jeg kommet til den konklusion, at der i relation til kommunens myndighedsopgave er tale om et forhold af så underordnet betydning, at kommunen ikke er indstillet på at bidrage yderligere hertil.
>
> Beslutningen har baggrund dels i de mange år der er gået siden huset blev opført og dels i den usikkerhed, der på opførelsestidspunktet herskede med hensyn til opbygning af gulvkonstruktioner med dampspærre.
>
> Det kan anbefales, at lade en kyndig uvildig person foretage en konkret vurdering af konstruktionen og på grundlag heraf beslutte, hvad der videre skal ske i sagen."

Herefter er selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 15/5 2007 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de af arkitekt K. J. udfærdigede bygningstegninger fra 1967. Endvidere har nævnet fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af BR-1966 fremgår bl.a.:

> "**5.6.5. Gulvkonstruktioner direkte på terræn.**
> ...
> *Stk. 4.* Hvis gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger eller varmekanaler og ikke er ventileret, eller såfremt gulvbelægningen består af tætte og ikke fugtbestandige materialer, skal der under konstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsende lag af 0,05 mm polyethylenplastfolie eller tilsvarende."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> " **Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**
> ...
> **9. Hvilke forhold er dækket**
>
> **9.1.**
> 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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. 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.

...

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

...

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygnings-reglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

...

17. Bygningens lovlighed

Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. På det foreliggende grundlag finder nævnet det endvidere ikke godtgjort, at det anmeldte forhold er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Herefter, og idet det af klagerens advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann