797/08

Den 2. juni 2008 blev i sag nr. 72.405:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxx x

mod

Trekroner Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 udvidet ejerskifteforsikring i Trekroner Forsikring A/S, påstår ved sin advokat selskabet tilpligtet at yde erstatning for terrændækket, som ikke opført i overensstemmelse med forskrifterne og den oprindeligt udarbejdede beskrivelse.

Selskabet har afvist at efterkomme erstatningskravet under henvisning til, at konstruktionen ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at det i øvrigt ikke er godtgjort, at konstruktionen af gulvet ikke er i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1972, som var gældende på tidspunktet for opførelsen af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1976, og at forsikringen blev tegnet med ikrafttrædelse den 10/4 2007.

Det fremgår af sagen, at klageren - samme dag som forsikringen trådte i kraft - anmeldte, at gulvet ikke var opbygget som vist på bygningstegningerne.

Af bygningstegningens angivelse af gulvopbygningen fremgår bl.a.:

"Gulve:
2-3 cm slidlag
22 cm lecabeton
Plastikfolie
10 cm råbeton
15 cm grus."

Forholdet blev den 18/4 2007 besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som i sin skaderapport af 24/4 2007 redegjorde for den anmeldte skade således:

"Den faktiske gulvopbygning (konstateret ved ophugning i køkken) er:
Ca. 5 cm slidlag/beton
5 cm mineraluld
Ca. 10 cm betonklaplag

Det er E.J.'s opfattelse, at der er tale om et ringere gulv end tegningen angiver. E.J. vurderer at den faktiske gulvopbygning er skyld i revner i gulve.
Derudover mener E.J. at der foreligger et dækningsberettiget forhold, når gulvet ikke er som angivet på tegningen.
…
Konklusion:
Der er ikke tale om en skade - skadebegrebet er ikke opfyldt.
Gulvet er opbygget som mange andre tilsvarende huse fra samme periode (1976).
De forekommende revnedannelser vurderes ikke at være værre, end hvad der kunne forventes, hvis gulve var opbygget som på tegningen.

Forsikringens 'ulovlighedsdækning' kan heller ikke komme i anvendelse, da isoleringsværdien opfylder Bygningsreglement 1972."

Efter modtagelse af bygningskonsulentens afslag på erstatning anførte klageren i e-mail af 7/5 2007, at der manglede 10 cm grus under betonklaplaget, hvilket ifølge klageren var ensbetydende med, at opbygningen af gulvet var i strid med Bygningsreglementet 1972, der angav, at det kapillarbrydende lag skulle være på mindst 15 cm.

Forholdet blev på ny besigtiget af selskabets bygningskonsulent. Af hans skaderapport af 9/5 2007 fremgår bl.a.:

"Et kapillarbrydende lag er et lag af materialer der afbryder fugtopsugning fra jorden. - Den afbrydende funktion opnås ved, at materialet har en tilstrækkelig stor kornstørrelse, så der bliver tilstrækkelige hulrum mellem de enkelte korn. Når der er tilstrækkelige hulrum, kan materialernes overfladespændinger ikke trække vand op gennem laget.

Som kapillarbrydende lag har man ofte anvendt et stenlag af sten med nogenlunde samme størrelse. Men også andre materialer har været anvendt.

> Den faktiske gulvopbygning er oplyst til 5 cm grus og 20 cm sand. Da der ikke er skader, tyder det på, at det samlede lag på ca. 25 cm er kapillarbrydende. - Bygningsreglementet må derfor anses for opfyldt."

Den 25/5 2007 foretog firmaet I. en fugtundersøgelse på betongulvene. Af rapportens konklusion fremgår det, at det ud fra målinger og observationer var firmaets "overbevisning at fugtforholdene i huset er yderst stabile. Både overflademålingerne og målingerne i Timber test viser ikke tegn på opstigende fugt."

Efter modtagelse af skaderapporten af 9/5 2007 og fugtundersøgelsen meddelte selskabet i e-mail af 30/5 2007, at det fastholdt, at gulvene var opført i overensstemmelse med bygningsreglerne.

Da klageren ikke var enig i konklusionerne fra fugtundersøgelsen, foretog bygningskonsulenten en ny besigtigelse af gulvene. Af skaderapporten af 29/5 2007 fremgår bl.a.:

> "Min konklusion på baggrund af I.-rapport
> Huset er fra 1976. Der er ingen tegn på, at der nogensinde har været fugtproblemer i gulvene. Og dermed ingen tegn på, at det kapillarbrydende lag ikke har fungeret efter hensigten.
>
> Det er min vurdering, at let fugtige sten øverst i stenlaget ikke er udtryk for fugtopsugning. (Selve stenlaget kan i øvrigt ikke suge fugt op til underside af plastlaget, da stenstørrelserne er så store, at stenlaget under alle omstændigheder er kapillarbrydende).
> Fugten er udtryk for den almindelig fugtopdampning fra terræn. - En opdampning som stoppes af den dertil indrettede fugtspærre (Plastlaget, der ligger lige over sten-laget).
> Den naturlige opdampning er også årsag til, at sand-laget ikke kan forventes at være 'støvtørt'.
>
> **Det er derfor fortsat min konklusion, at de ca. 5 cm sten sammen med de ca. 20 cm fortrinsvis groft sand opfylder Bygningsreglement 72's krav om 15 cm kapillarbrydende lag.**"

Ved e-mail af 30/5 2007 tilkendegav klageren over for selskabet, at han ikke var enig i selskabets afgørelse, idet der var tale om en klar mangel i gulvopbygningen. Til støtte herfor henviste klageren til, at det fremgik af en gulvhåndbog, at sand ikke kunne indgå i et kapillarbrydende lag.

Efter forelæggelse af sagen for selskabets chefbygningskonsulent meddelte selskabet ved e-mail af 8/6 2007, at det fastholdt sin afgørelse.

Klageren indhentede herefter en udtalelse fra firmaet J.G. A/S. Af firmaets skrivelse af 26/6 2007, som er underskrevet af geotekniker og ingeniør, N.C., fremgår bl.a.:

> "Som det fremgår af viste foto er konstruktionen opbygget af et 3-5 cm tykt rallag udlagt på et 15-20 cm lag af sandfyld.
> Materialer med en kornstørrelse mindre end 4 mm har en kapillar stighøjde der er afhængig af kornfraktioneringen og som principiel kan være uendelig stor. Et kapillarfrit materiale er derfor altid defineret værende større end 4 mm (med undtagelse af visse kunstprodukter).-
> Aktuelt er anvendt en sandfyld med ukendt kapillar stighøjde men vurderet større end 30 cm, hvilket medfører at konstruktionen reelt indeholder et kapillarlag svarende til tykkelsen af rallaget - og således ikke opfylder krav til gældende byggelovligning på opførelsestidspunktet.
> …
> Konkluderende anses udførte terrændæk ikke at være i overensstemmelse med almindelig byggeskik / byggelovgivning på opførelsestidspunktet. Forholdet vurderes at kunne påvirke indeklima med en forhøjet luftfugtighed."

Da selskabet ved skrivelse af 20/7 2007 fastholdt sin afgørelse, blev sagen indbragt for nævnet med påstand om anerkendelse af, at gulvopbygningen er i strid med Bygningsreglementet 1972. Til støtte herfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 29/8 2007 bl.a.:

> "Jeg har på min klients vegne fastholdt at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen, og jeg har henvist til, at kravet om dispensation i den konkrete sag er irrelevant. Jeg kan supplerende oplyse, at min klient rent faktisk har forsøgt at aflevere en dispensationsansøgning hos E. Kommune den 11. juni 2007, men her ville man end ikke modtage dispensationsansøgningen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 28/9 2007 bl.a.:

> "Henset til, at gulvet har fungeret i 30 år uden dette har givet anledning til skader eller fugtproblemer, konstituerer konstruktionen ikke en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4.
>
> Der kan derfor alene blive tale om at vurdere om forholdet er dækket på udvidet dækning, der bl.a. omfatter ulovlige bygningsindretninger.
>
> Det fremgår af bygningsreglementet fra 1972, at der alene er følgende lovkrav til gulvopbygningen:
>
> '*der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale....'*
>
> Der er ingen krav i bygningsreglementet til kornstørrelsen i det kapillarbrydende lag.
>
> Den aktuelle gulvopbygning har et kapillarbrydende materiale på 25 cm, idet såvel sandet som stenlaget har en kapillarvirkning, og opbygningen ses derfor ikke at stride mod bygningslovgivningen.

Det fremgår af rapporten fra J.G., at de er af den opfattelse at gulvkonstruktionen er opbygget i strid med de på opførelsestidspunktet gældende regler, idet de er af den opfattelse, at kornstørrelsen i det kapillarbrydende lag skal være min. 4 mm, og at der er risiko for fugtopstigning.

Det fremgår ikke nærmere hvilke regler der skulle foreskrive anvendelse af en bestemt kornstørrelse.

Vores bygningskonsulenter er ikke enige med J.G., hvilket støttes af at der i det efterfølgende nyere bygningsreglement fra 1977 direkte er anført et krav om en kornstørrelse på min. 1 mm. Kornstørrelsen på 1 mm, er i øvrigt gentaget i bygningsreglementet fra 1982

Det må således bero på en misforståelse, når J.G. forudsætter, at det kapillarbrydende lag skal have en kornstørrelse på 4 mm. Dette var der ganske enkelt ikke lovkrav om på udførelsestidspunktet i 1976.

De foretagne fugtundersøgelser understøtter heller ikke J.G.'s vurdering, af at konstruktionen skulle give anledning til fugtopstigning.

Vi fastholder således, at konstruktionen ikke er ulovlig.

Vi har noteret os klagers bemærkninger om, at kommunen ikke har villet realitetsbehandle hans dispensationsansøgning.

Vi antager, at dette skyldes at kommunen må være af den opfattelse, at forholdet ikke er ulovligt.

I øvrigt giver en dispensationsansøgning alene mening, hvis kommunen forinden har udstedt eller påtænker at udstede et lovliggørelsespåbud i henhold til byggelovens § 16 A.

Under alle omstændigheder er dette forhold ikke afgørende, idet vores kunde ikke har dokumenteret, at konstruktionen er ulovlig."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 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 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.
…

Udvidet dækning
…
1 Dækningen omfatter:
- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det som ubestridt kan lægges til grund, at eventuelle ulovligheder skal vurderes med udgangspunkt i Bygningsreglementet fra 1972, som var gældende på tidspunktet for opførelse af terrændækket.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at gulvkonstruktionen var ulovligt på opførelsestidspunktet. Herefter, og da nævnet heller ikke finder, at konstruktionen udgør en dækningsberettigende skade efter de almindelige forsikringsbetingelser, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for gulvet som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand