836/10

Den 1. februar 2010 blev i sag nr. 76.210:

xxx xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 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 ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at anerkende, at der er tale om en dækningsberettigende skade, idet husets gulvkonstruktion ikke er i overensstemmelse med de tegninger af huset, der er godkendt af kommunen.

Selskabet har afvist at anerkende, at der er tale om en dækningsberettigende skade med henvisning til, at gulvkonstruktionen er opført efter gængs byggemetode på opførelsestidspunktet, og at der ikke er forhold ved grunden, som den bygningssagkyndige burde have gjort opmærksom på i tilstandsrapporten.

Ejendommen, der er opført i 1977, blev overtaget af klageren den 1/9 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/6 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**
Boligtype: *Rækkehus*
Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²	
				Total	Kælder	Bolig	…
A	*Beboelse*	1977	2	123	0	164	

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	Kommentar
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Klinkegulv på beton	A"	

Klageren observerede i maj 2008, at klinkerne i køkkengulvet blev opfugtet efter en længere periode med nedbør. Klageren foranledigede herefter et geoteknisk firma til at foretage en nærmere undersøgelse af problemets omfang. Af rapporten af 22/9 2008 fremgår bl.a.:

> "Ejendommen er sidste ejendom af en række af kædevillaer og ligger tæt på … Renden. Huset, som har det laveste gulvniveau (køkken/alrum) af kædehusene, er bygget i 1976. I 1989 er der udført en tilbygning og i forbindelse med tilbygningen har GEO (tidligere Geoteknisk Institut) udført en geoteknisk undersøgelse bestående af en geoteknisk boring. Placeringen af tilbygningen og boringens placering er vist på bilag ... Grundvandsspejlet blev ved den lejlighed pejlet til ca. 1,8 m under terræn.
>
> Ejendommen er udført i forskudte plan, idet den østlige og sydlige side er beliggende ca. 1 m højere end køkken/alrum og terrasse. Huset er udført uden omfangs-, stik eller netdræn.
> …
> Undersøgelserne viser, at der såvel ved terrassen som under gulvet i køkken/alrummet findes forholdsvis permeable aflejringer i form af morænesand og sand under dels fyldsand, dels gulvopbygningen (stabilgrus). I begge boringer kan grundvandsspejlet pejles til ca. 0,6 á 0,7 m u.t. eller svarende til omtrent samme niveau som vandspejlet i … Renden, se foto 9 i bilag …
>
> Det er vores vurdering, at årsagen til fugtproblemerne skyldes, at konstruktionen omkring gulvet i køkken/alrummet ikke er udført i overensstemmelse med DS436, Drænnormen. Jordbundsforholdene er at betragte som klasse III/IV, hvor grundvandsspejlet lejlighedsvis (eller ofte) må forventes at stige til eller over gulvniveau - aktuelt som følge af nedbørshændelser, som får vandspejlet i … Renden og dermed de sekundære vandspejl til at stige.
>
> Som det fremgår af foto 9 i bilag … er regnvandsoverløbet til åen fra ejendommene stort set dykket på trods af en meget ringe vandstand i åen, da billederne blev taget. Ved kraftige nedbørshændelser må det forudses, at vandet stuver op både i åen, men også bagud i regnvandssystemet, hvilket kan være medvirkende til at få grundvandsspejlet til at stige i kortere eller længere perioder i området.
>
> På baggrund af de observerede forhold, og på baggrund af DS436, vurderer vi gulvkonstruktionen (og tilstødende vægge) i køkken/alrum bedst udføres som en vandtæt konstruktion enten som en dobbelt gulvkonstruktion ved brug af indskudsdræn eller ved brug af en vandtæt membran."

Gulvets opbygning var ifølge det geotekniske firma som følger:

Gulv (klinker) 0,05 m

Sand, i hvilket lag varmtrør af plastik er placeret 0,07 m

Beton 0,13 m

Stabil grus 0,15 m

På baggrund af den geotekniske rapport anmeldte klageren forholdet til selskabet.

Selskabet afviste ved skrivelse af 16/12 2008 at dække forholdet over den tegnede sikring, idet det, der forårsagede grundvandsstigningen under ejendommen, ligger uden for selve huset, og at konstruktionen i øvrigt var udført som forudsat i kommunens godkendte tegninger. Selskabet henviste i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 13.

Klageren var utilfreds med selskabets afslag og har i mail af 22/12 2008 bl.a. anført:

> "Ad 1) Jeg er uenig i Nykredit Forsikrings konklusion om, at gulvkonstruktionen er udført som de af H. kommune godkendte tegninger foregiver. På Ark 10 (snit A-A) fremgår det af teksten at der i gulvkonstruktionen indgår en dampspærre. Som det tydeligt fremgår af GEO's rapport (se side 7 bilag … profil af gulvopbygning) er dette ikke tilfældet. Det ville i øvrigt have forhindret de problemer som er årsag til skadesanmeldelsen.
>
> Ad 2) Jeg er forundret over, at Nykredit Forsikring ikke forholder sig til GEO's hovedkonklusion: at årsagen til fugtproblemerne skyldes, at konstruktionen af gulvet i køkken/alrum ikke er udført i overensstemmelse med DS436. Dræningsnormen. Nævnet dræningsnorm er refereret i Bygningsreglementet af 1977, og med al ønskelig tydelighed ikke overholdt i forbindelse med gulvkonstruktionen på …
>
> Jeg er derfor grundlæggende uenig i og uforstående overfor Nykredit Forsikrings afvisning af min sag."

På baggrund heraf revurderede selskabet sagen, men fastholdt desuagtet sin afgørelse, som det fremgår af mail af 6/4 2009. Det hedder heri bl.a.:

> "Desværre finder jeg fortsat ikke grundlag for at gå ind i en dækning over ejerskifteforsikringen. Dette dels fordi husets oprindelige del (med køkken/alrum) ikke vurderes at have en skade i ejerskifteforsikringens forstand pr. overtagelsesdagen, og dels fordi vi ikke mener, at denne del af huset har en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet. Vi henviser til punkterne 14 og 15 i forsikringsbetingelserne.
>
> Huset er efter vores opfattelse bygget i henhold til 1972-reglementet, idet 1977-reglementet først trådte i kraft i 1. februar 1977. Og husets konstruktion overholder reglerne i 1972-reglementet.
>
> Vi har konstateret følgende opbygning (set oppefra);
> 1. Klinker/beton
> 2. Betonslidlag på ca. 10 cm.

3. Beton på ca. 10 cm.
4. Trædefast isolering i støbebats
5. Kapillarbrydende lag på ca. 15-20 cm.
6. Råjord

- hvilket altså er i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1972.

Det forhold at ejendommen måske ikke er opført fuldstændig i overensstemmelse med bygningstegningerne (hvor en dampspærre er nævnt) udgør ikke i forsikringsmæssig forstand en ulovlig bygningsindretning, når reglementets krav er overholdt."

Klageren var utilfreds med selskabets afvisning og har i mail af 7/4 2009 bl.a. anført:

"a) Du har konstateret, og nævner i din afvisning, at ejendommen ikke er opført fuldstændig i overensstemmelse med bygningstegningerne. Du vurderer at dette forhold ikke i forsikringsmæssig forstand udgør en ulovlig bygningsindretning.

b) Du vurderer desuden, at ejendommen ikke har en skade i ejerskifteforsikringens forstand pr. overtagelsesdagen.

Jeg har ikke faglig baggrund for at vurdere om din konklusion angående punkt a er korrekt, og vil aktivere min advokat for at få hans vurdering. Angående punkt b er jeg fundamentalt uenig.

Jeg har konstateret, at Bygningsreglementet af 1972 i Paragraf 7.2, stk. 1 lyder som følger: 'Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind.' Det berørte gulv på … er ikke udført på en sådan måde.

Derudover undrer det mig, at der er fundet trædefaste støbebats i gulvkonstruktionen - det kunne jeg ikke konstatere da Nykredits kontraktører var på besøg i huset. Der kunne konstateres enkelte 'totter' af isoleringsmateriale, men det var tilsyneladende i form af byggeaffald under gulvkonstruktionen."

Over for nævnet har klageren i klage af 18/5 2009 nedlagt følgende påstand:

"Jeg mener at Nykredit Forsikring via min Ejerskifteforsikring med Kvalitetsmærke må og skal erkende at der i mit hus er konstateret en dækningsberettigende skade.

- Husets gulvkonstruktion ikke i overensstemmelse med de af H. Kommune godkendte tegninger (manglende dampspærre).

- Uanset om huset opførtes i henhold til Bygningsreglement af 1972 eller 1977 kan der i begge tilfælde dokumenteres klare afvigelser."

Til støtte for sin påstand har han bl.a. anført:

"Nykredit Forsikring afviser mig første gang ud fra argumentet om at gulvkonstruktionen er udført i overensstemmelse med de af H. Kommune godkendte tegninger.

- Jeg er uenig i dette, da dampspærren ikke indgår i gulvets opbygning. Nykredit tager ikke stilling til Bygningsreglementet af 1977 og den i denne indarbejdede Dræningsnorm. Jeg påklager begge forhold.

Nykredit Forsikring genoptager sagen og laver nye undersøgelser af gulvets konstruktion ved at lade entreprenørfirmaet H. ophugge gulvet i et tilstødende rum. Nykredit afviser mig anden gang ud fra et argument om at huset ikke kan kræves opført i henhold til Bygningsreglementet af 1977, men i stedet i henhold til Bygningsreglementet af 1972. Derudover påpeger Nykredit Forsikring at *'det forhold at ejendommen måske ikke er opført fuldstændig i overensstemmelse med bygningstegningerne (hvor en dampspærre er nævnt) udgør ikke i forsikringsmæssig forstand en ulovlig bygningsindretning, når reglementets krav er overholdt.'*

- Jeg påklager også denne afgørelse. Med udgangspunkt Nykredit Forsikrings argumentation om at huset skal anses opført i henhold til Bygningsreglementet af 1972 refererer jeg til ordlyden heri om at: *'Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind.'* (Paragraf 7.2, stk. 1). Det berørte gulv på … er ikke udført på en sådan måde.

Nykredit Forsikrings tredje og endelige afvisning noterer de to første afvisningers argumentationsmæssige uensartethed. Derudover gentages bygningens relation til Bygningsreglementet af 1972 (og ikke 1977), og endelig påpeges det at ordlyden fra Bygningsreglementet af 1972 om at *'Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind.'* (Paragraf 7.2, stk. 1) er irrelevant, da mit køkken ikke er at definere som kælder. Her er jeg uenig, og vil gøre opmærksom på at Bolius, Boligejernes Videncenter, klart har defineret en kælder som en *'Etage, helt eller delvist under terræn.'*
Se endvidere evt.: http://www.bolius.dk/viden-om/hus/artikel/generelt-omkaelderen/."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 11/6 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vi skal dog fremhæve, at det henset til datoen for byggetilladelsen (25. august 1976) er BR72, der er gældende for det pågældende hus.

Vi bemærker, at huset er opført med forskudte plan uden kælder. At huset er opført uden kælder fremgår flere steder af sagens materiale. I den forbindelse skal vi tillige henvise til vedlagte kopi af BBR-meddelelse, hvoraf det direkte fremgår, at der ikke er kælder.

At et forskudt plan er opført delvist under terræn medfører ikke, at planets gulv skal betragtes som et kældergulv, og derfor skal opfylde reglerne herom i det for huset gældende bygningsreglement. Vi bemærker hertil, at huset er opført med stueetage og 1. sal.

Vi skal derfor afvise forsikringstagerens påstand om, at det pågældende gulv er et kældergulv, og at dette - for at overholde det gældende bygningsreglements krav - skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind.

Af vedlagte kopi af uddrag fra BR72 fremgår det af afsnit 4.1.1., pkt. 6, at det kun er beboelsesrum, der ikke må have gulvet beliggende under det omgivende terræn. I den konkrete sag er der opført et køkken, som ikke betragtes som beboelsesrum.

De udførte undersøgelser viser, at gulvkonstruktionen er opført i overensstemmelse med BR72, der ikke indeholder krav om dampspærre.
…
Gulvkonstruktionen er opført efter gængs byggemetode på opførelsestidspunktet, og der er ikke forhold ved grunden, som den bygningssagkyndige i forbindelse med huseftersynet skulle have gjort opmærksom på i tilstandsrapporten.

Vi skal fortsat fastholde, at der er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, at gulvkonstruktionen ikke er opført i overensstemmelse med bygningstegningerne, når der samtidig ikke er tale om en dækningsberettigende ulovlighed, jf. pkt. 15 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Vi skal i den forbindelse henvise til ankenævnskendelse nr. 69.680.

Vi skal i øvrigt henvise til indholdet af vores brev af 8. april 2009.

På baggrund af ovennævnte skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke udgør hverken en dækningsberettigende skade eller ulovlighed, jf. pkt. 14 og 15 i forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning."

Selskabet henviste endvidere til sit afslag af 8/4 2009, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Vi bemærker tillige, at der på overtagelsesdagen ikke har været forhold, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb i pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring."

Af Bolius fakta nr. A11001 fremgår bl.a.:

"Normalt er en kælder ikke godkendt til beboelse. Det betyder, at du ikke må bruge den til soveværelse, opholdsstue, kontor eller køkken, og du må selvfølgelig heller ikke leje den ud til andre, der skal bruge den til ophold eller overnatning. Årsagen er, at der er fugtproblemer i de fleste kældre, og at kælderen derfor ikke betragtes som et sundt sted at opholde sig i længere tid. Desuden kan der være visse problemer i forhold til muligheden for at kunne redde sig ud, hvis det ***brænder.***

Se kælderens status i din *BBR*-meddelelse
Hvis du er i tvivl om, hvilken status din kælder har, kan du kigge på husets BBR-meddelelse. Her kan du blandt andet se, hvor mange kvadratmeter bolig og kælder der er registreret. Hvis kælderen ikke er godkendt til beboelse, fremgår kælderens størrelse separat på BBR-meddelelsen, og den tæller dermed ikke med i bebyggelsesprocenten."

Af bygningsreglement 1972 fremgår bl.a.:

"*Stk. 2.* Der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkeligt selvdrænende, og hvor gulvoverfladen samtidig ligger mindre end 30 cm over terræn, skal der udføres omfangsdræn.

Stk. 3. Alle materialer i terrændækket, bortset fra gulvbelægningen, skal enten bestå af uorganiske materialer eller være beskyttet imod råd og svamp. Strøer under gulv skal lægges på ikke fugtopsugende opklodsninger. Strøer skal enten være trykimprægnerede eller overfladebeskyttede med et træbeskyttelsesmiddel.

Stk. 4. Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, f. eks. ved udlægning af en 0,15 mm polyethylenfolie eller lign.

Stk. 5. Hvis gulvkonstruktionen indeholder varmekanaler eller varmeledninger, og såfremt gulvbelægningen samtidig består af tætte, fugtfølsomme materialer, skal der umiddelbart under det lag, hvori varmerør eller kanaler befinder sig, anbringes et dampstandsende lag af 0,15 mm polyethylenfolie eller lign."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**13. Hvad er ikke omfattet af bygningen**
…
- andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter pkt. 15, stk. 5.

14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)
…
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.
…
15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
1. 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.

…
16. Hvad er dækningen betinget af
Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15, er betinget af,
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen"

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at det er bygningsreglementet for 1972, der er gældende for ejendommen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er fejl ved bygningen, der udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen