

Kort resumé

Ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovligheder, herunder forhold i strid med sædvanlige byggeforskrifter, samt forhold ved grunden. Ejerskifteforsikringen pålagt at dække udbedring af forskellige defekter, herunder i medfør af ulovlighedsdækningen at dække udbedring af gulv, der var udført i strid med normerne og vejledningerne på tidspunktet for husets opførelse. Er en fortsættelse af en sag i Ankenævnet for Forsikring.

Kommentar

De normer og vejledninger med hensyn til gulvet, som skønsmanden lagde vægt på, var tilsyneladende navnlig »DS 436« om kapillarbrydende lag og »SBI Piece 6« om isolering.

Det forekommer uigennemtrængeligt for andre end byggeteknikere, hvad der til enhver tid gælder af bindende detailregler inden for byggeområdet. Der synes at være en flydende overgang mellem god byggeskik, hvis tilsidesættelse ikke er en ulovlighed, og bindende forskrifter, hvis tilsidesættelse er en ulovlighed.

I den foreliggende sag var spørgsmålet dog af mindre betydning, da ulovlighedsdækningen efter formuleringen i forsikringsvilkårene omfattede forhold i strid med »sædvanlige byggeforskrifter«. Skønsmandens udtalelser måtte forstås sådan, at gulvet netop var udført i strid med sædvanlige byggeforskrifter på opførelsestidspunktet. Som omtalt gjorde forsikringsselskabet gældende, at der ikke kunne lægges vægt på sædvanlig byggeskik, anvisninger og pjecer m.m. På baggrund af den nævnte formulering i forsikringsvilkårene forekommer dette anbringende umiddelbart mindre forståeligt.

I øvrigt kan forhold i strid med bygningslovgivningen og god byggeskik meget vel være dækningsberettigende også efter ejerskifteforsikringens pligtige minimumsdækning i henhold til BKDF (og efter BKDF2 skal ulovligheder ved installationer dækkes under alle omstændigheder). Se om ulovlige bygningsindretninger i relation til ejerskifteforsikringens dækningspligt Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 5.

Resumé

Denne dom skal sammenholdes med Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 10. juli 2006 i samme sag, ankenævnets sagsnummer 66972.

Sagen drejede sig om et hus fra 1976, der blev solgt tilsyneladende i 2004 for 2,9 mio. kr. Køberne tegnede ejerskifteforsikringen med udvidet dækning mod »ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter...« samt forhold ved grunden, der påvirkede fundering og terrændæk. I 2005 anmeldte køberne en række forhold over for ejerskifteforsikringen.

Ved kendelsen af 10. juli 2006 pålagde Ankenævnet for Forsikring ejerskifteforsikringen at dække forskellige forhold (udskiftning af jernbjælke, isolering af badeværelsesgulv, udskiftning af dampspærre i loft uden fradrag for forbedringer, etablering af omfangsdræn uden fradrag for forbedringer, reparation af el-installationer i gulve uden fradrag for forbedringer, advokatombkostninger før klagen til ankenævnet og genhusningsudgifter).

Retssagen var anlagt af køberne mod ejerskifteforsikringen og angik krav om dækning af forskellige yderligere forhold, navnlig ulovligt udført gulv, samt størrelsen af advokatombkostningerne og genhusningsudgifterne m.m. Forholdene ved gulvet medførte tilsyneladende fugtopstigning eller risiko herfor og havde efter det foreliggende medført tidligere angreb af skimmelsvamp.

Ved byretten blev forsikringsselskabet dømt stort set i overensstemmelse med købernes påstand. Forsikringsselskabet ankede til landsretten, men betalte efter byrettens dom ca. 298.000 kr. til køberne. Landsretten dømte forsikringsselskabet til yderligere at betale ca. 271.000 kr.

Købernes krav under retssagen omfattede en række forskellige beløbsposter. Landsrettens stilling til de enkelte beløbsposter havde relation til forskellige omstændigheder i sagen og har for så vidt næppe den store generelle interesse.

Af generel interesse er dog landsrettens stillingtagen til købernes krav om udbedring af det ulovligt udførte gulv. Ejerskifteforsikringen påstod frifindelse vedrørende gulvet med henvisning til følgende: Gulvet var ikke ulovligt og der kunne ikke lægges vægt på, om gulvet var udført i strid med sædvanlig byggeskik, anvisninger, pjecer og vejledninger m.m.

En skønsmand udtalte, at gulvet var udført i strid med de normer og vejledninger, der var gældende på byggetidspunktet, navnlig med hensyn til tykkelsen af et kapillarbrydende lag og placeringen af isolering.

Landsretten lagde efter skønsmandens udtalelser til grund, at gulvet var udført i strid med de normer og vejledninger, der var gældende på byggetidspunktet, og landsretten pålagde herefter ejerskifteforsikringen at betale udbedring af gulvet med fradrag for forbedringer. Landsretten henviste herved til, at ulovlighedsdækningen omfattede forhold i strid med sædvanlige byggeforskrifter.