

AF 70871

Afsagt 3. september 2007

Kort resumé

Udvidet ejerskifteforsikring med dækning mod forhold i strid med byggelovgivningen på udførelsestidspunktet skulle dække manglende dampspærre ved etablering af nyt gulv i gammelt hus, da den manglende dampspærre ifølge kommunen var i strid med byggelovgivningen, og da det var uden betydning, at forsikringsselskabet ikke var enig heri.

Kommentar

Afgørelsen viser følgende med hensyn til ejerskifteforsikringer, der er tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger:

Hvis kommunen har tilkendegivet, at et forhold er en ulovlig bygningsindretning, skal forsikringsselskabet lægge dette til grund. Det er uden betydning, om kommunens tilkendegivelse efter forsikringsselskabets opfattelse er forkert.

Resumé

Hus bygget 1912. I 2003-2004 fik sælgeren lagt nye gulve i huset, bestående af isolering og gulvbrædder, der blev lagt oven på de eksisterende gulvbjælker. I 2005 solgte sælgeren ejendommen. Køberen tegnede ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen. Dækningen var betinget af, at ulovligheden var tilsted på opførelses-/udførelsestidspunktet, og af, at der ikke kunne opnås dispensation.

Efter overtagelsen konstaterede køber øjensynlig problemer ved gulvene og konstaterede i forbindelse hermed, at der ikke var etableret dampspærre i forbindelse med etableringen af de nye gulve. Køber rettede henvendelse til kommunen, der udtalte, at der efter de gældende krav på udførelsestidspunktet skulle have været etableret dampspærre, og at kommunen ikke ønskede at give dispensation fra kravet herom.

Køberen anmeldte herefter forholdet over for ejerskifteforsikringen, der imidlertid afviste dækning med henvisning til, at manglen på dampspærre ikke var en ulovlighed. Forsikringsselskabet henviste herved bl.a. til, at udskiftning af gulve efter selskabets opfattelse var vedligeholdelse og ikke en bygningsforandring eller ombygning, der skal opfylde kravene i byggelovgivningen.

Ankenævnet henviste til, at der ikke havde kunnet opnås dispensation. Det fulgte herefter af forsikringsvilkårene, at ejerskifteforsikringen skulle anerkende den manglende dampspærre som forsikringsdækket.