685/03

Den 17. november 2003 blev i sag nr. 59.667:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets sagsbehandling og afgørelse.

Klageren har anmeldt, at et badeværelse ikke er opført i overensstemmelse med de på opførelsestidspunktet gældende regler, og at tagetagen ikke er isoleret i overensstemmelse med reglerne på opførelsestidspunktet.

Badeværelsets materiale er ikke vandfast, ligesom der mangler dampspærre.

For så vidt angår isoleringen har klageren konstateret, at kvistflunkerne ikke er isolerede, og at der i øvrigt ikke er de 200 mm isolering, som varmesynsrapporten angiver.

En ulovlig el-installation i badeværelset har selskabet under klagebehandlingen accepteret at betale, men med selvrisiko på 10.000 kr. Klageren er af den opfattelse, at selvrisikoen må gælde alle skaderne i badeværelset.

I skrivelse af 18/11 2002 har selskabet anført:

"**Badeværelset**

Det er korrekt, at badeværelset ikke opfylder det på etableringstidspunktet gældende bygningsreglement (BS 1972) nærmere bestemt *kapitel 7. Fugtisolering, punkt 7.6. Baderum og w.c.-rum m.m.*

Ved den af J.R. foretagne besigtigelse har det imidlertid vist sig, at hverken loft, gulv eller væg ikke viser tegn på skader overhovedet, på trods af at bygningsreglementets krav ikke er opfyldt.

…

Det er ligeledes vores vurdering, at forholdet ikke er udtryk for et andet fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

Vi skal samtidig henvise til bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 11. *Undtagelser fra dækningen*, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker:

- forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold, eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko herfor (pind 2).

Sammenfattende skal vi konkludere, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, og vi skal derfor fastholde, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, hvilket er i overensstemmelse med Ankenævnets praksis jævnfør kendelserne AK 54.106 (isolering under gulv) og AK 56.191 (manglende hulmursisolering).

…

Efter vores bedste overbevisning er bygningen som bygning ikke ulovlig (BS 1972, kapitel 3), ligesom der ikke er forhold ved bygningens indretning (BS 1972, kapitel 4), som er ulovlig.

Med henvisning til ovenstående skal vi fastholde, at den manglende opfyldelse af lovkrav på etableringstidspunktet ikke kan henføres til dækningen under den tegnede ejerskifteforsikring eller ulovlighedsdækning.

Endelig skal vi henlede opmærksomheden på *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 15. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 15.1.4.* Her fremgår det, at der for bygninger eller dele heraf, som før skaden var bestemt til nedrivning/udskiftning, fastsættes erstatningen til materialeværdien med fradrag af nedrivningsomkostninger.

Så vidt vi er bekendt, hvilket også fremgår af forsikringstagerens sagsfremstilling blev forholdet konstateret i forbindelse med en planlagt renovering af badeværelset. Derfor skal vi allerede nu meddele, at vi vil foretage erstatningsopgørelse i henhold til ovenstående, hvis forsikringstageren får medhold i sit synspunkt."

Isoleringen

Det er helt korrekt, hvad forsikringstageren oplyser om det konstaterede forhold.

Isoleringen, der er anvendt i tagkonstruktionen og flunkerne, er af varierende tykkelse. Hvor den er kontrolleret, kan det konkluderes, at den ikke opfylder lovkravet på etableringstidspunktet. Lovkravet fremgår af *BS 1972, kapitel 8, punkt 8.2.2. Gulv, etageadskillelser og tage, stk. 1.*

Som for forholdet behandlet under ad. 1 har den varierende tykkelse isolering ikke medført konstaterbare skader. Der er efter vores vurdering heller ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

Til sidstnævnte henviser forsikringstageren til det øgede varmeforbrug, som han må forvente som følge af den manglende isolering, men det er ikke sandsynliggjort. Forsikringstageren har trods alt boet i huset siden marts 1998, hvilket er mere end fire år på konstateringstidspunktet uden at have registreret et merforbrug. Vi har noteret, at 1. salen ikke har været anvendt i normalt omfang, men det er næppe ensbetydende med, at den har henstået uopvarmet.

Derfor er vores konklusion den samme som under ad. 1, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen.

Videre anfører forsikringstageren, at han som køber af ejendommen betingede, at oplysningerne i varmesynsrapporten var korrekte, og at sælger stod inde herfor.

Uden at have kendskab til den eksakte ordlyd i det endelige skøde skal vi alligevel konkludere, at der er tale om en garanti fra sælgers side. En sådan garanti medfører ikke en mere vidtgående dækning under ejerskifteforsikringen, og uoverensstemmelsen er derfor et mellemværende, som må afklares mellem køber og sælger.

I øvrigt er den nævnte varmesynsrapport ikke en del af kontrakten mellem forsikringstageren og Alm. Brand. Grundlaget for den udstedte ejerskifteforsikring er den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport. Denne danner sammen med 'SundhedsAttesten' grundlaget for udvidelsen ulovlighedsdækning.

Endelig er det forsikringstagerens opfattelse, at vi uretmæssigt sammenholder husets tilstand med tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Baggrunden for sammenligningen findes på side 2 af 13 i tilstandsrapporten, hvor huseftersynets omfang og metode er beskrevet. Der er tale om et uddrag af *Bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995 om huseftersynsordningen.*

På side 2 af 13 i tilstandsrapporten under 'Huseftersynet omfatter ...' fremgår det af 1. pind, at tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Der er praksis for at anvende samme princip, når bygningens værdi eller brugbarhed skal vurderes. Dette beror selvfølgelig på, at det er nødvendigt at lave en sammenligning for at kunne vurdere, om bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat i væsentligt omfang som følge af et givent forhold.

Selvrisiko

Jævnfør *bilag A, afsnit 3. ulovlighedsdækning, punkt 4. Erstatningsopgørelse, stk. 4.3. Selvrisiko* er selvrisikoen for ulovlighedsdækningen 10.000 kr. pr. skade."

Klageren har oplyst, at P. Kommune i skrivelse af 29/11 2002 har oplyst, at der ikke kan opnås dispensation vedrørende den manglende dampspærre samt materialerne på gulv og vægge i badeværelset. Om varmeisoleringen udtales:

"Bygningsreglementet stiller ikke krav om anvendelse af vandfaste materialer til loftet i et badeværelse, men den damptætte membran skal selvfølgelig være både intakt og tæt, specielt i et badeværelse. Hvis P. Kommune modtog en dispensationsansøgning for fravigelse af dette punkt, ville der blive meddelt et afslag på ansøgningen.

En dispensation for fravigelse af bestemmelserne omkring varmeisoleringen ville heller ikke blive meddelt, da varmeisoleringen skal udføres så unødvendigt energiforbrug undgås. En dispensation ikke ville være foreneligt hermed.

Varmeisoleringen, den såkaldte U-værdi, kan dog efter det *nugældende* bygningsreglement, ændres på de enkelte bygningsdele/bygningskonstruktioner, hvis husets samlede varmetab ikke bliver større end hvis energirammen for huset som helhed, ikke bliver større end hvis minimumskravene til de enkelte bygningsdele var opfyldt."

Klageren bestrider i øvrigt, at der var besluttet renovering af 1. salen og badeværelset.

Selskabet har fastholdt sin afgørelse.

Klageren har opgjort udgifterne til lovliggørelse til ca. 300.000 kr.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger

...

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

– forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

– forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold, eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå.

...

15. Hvorledes beregnes erstatningen

...

15.1.4. For bygninger eller dele heraf, som før skaden var bestemt til nedrivning/udskiftning, fastsættes erstatningen til materialeværdien med fradrag af nedrivningsomkostningerne."

…

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

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

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

…

3. Bygningens lovlighed

Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger.

…

4. Erstatningsopgørelse

…

4.3 Selvrisiko

Selvrisikoen for ulovlighedsdækningen er 10.000 kr. pr. skade."

5. Undtagelser
Ulovlighedsdækningen omfatter ikke
5.1. forhold der er oplyst i EDC-sundhedsattestens afsnit 5 (eller tilsvarende attest) eller andre forhold, der er oplyst i forbindelse med handelen, herunder tilstandsrapporten, energimærkning m.v."

Nævnet udtaler:

Ulovlige elinstallationer – selvrisiko:

Nævnet har bemærket sig, at selskabet ved skrivelse af 28/4 2003 har givet dækningstilsagn for så vidt angår de ulovlige elinstallationer med HPFI-relæ og tilhørende gruppetavle. Selskabet er - ifølge de for det anmeldte forhold gældende forsikringsbetingelser – berettiget til at fratrække 10.000 kr., jf. punkt 4.3.

Manglende isolering i flunkerne og tagflade:

Nævnet har gennemgået sagen – herunder bygningsreglementet – og finder det ikke godtgjort, at kravet til isolering efter de nugældende regler ikke er opfyldt. Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse herom kan føre til et andet resultat.

Materialevalget i badeværelset:

Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at der er tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i medfør af ejerskifteforsikringen. Nævnet finder imidlertid, at forholdet kan henføres under den tilvalgte ulovlighedsdækning, da lovkravene på opførelsestidspunktet med hensyn til dampspærre og materialevalg i badeværelset ikke er opfyldt, og idet kommunen ikke vil dispensere fra dette krav.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at væggene var bestemt til nedrivning. Selskabet er herefter ikke berettiget til at foretage fradrag i erstatning herfor under henvisning til pkt. 15.1.4 i forsikringsbetingelserne.

8. 59.667

Selskabet er berettiget til også at fratrække selvrisikoen på 10.000 kr. for denne skade jf. punkt 4.3.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at manglende dampspærre og materialevalget i badeværelse, bortset fra loftet, udgør en ulovlig bygningsindretning, og således er dækningsberettigende i medfør af den til ejerskifteforsikringen tilknyttede ulovlighedsdækning.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen