697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 61.507:

xxxxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
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 Østifterne Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til lovliggørelse af et badeværelse.

Det er oplyst, at klagerens advokat ved skrivelse af 14/12 2001 anmeldte en skade til selskabet med anmodning om dækning for lovliggørelse af et badeværelse. Af skadesanmeldelsen fremgår, at der er tale om et badeværelse, som er udført af en tidligere (ukendt) ejer, uden at de nødvendige tilladelser var indhentet.

I selskabets svar af 18/12 2001 anmodes om en nærmere beskrivelse af ulovligheden, og det tilkendegives, at dækning under den udvidede dækning, KvalitetsMærket, forudsætter, at der er søgt dispensation for forholdet hos myndighederne.

Ved skrivelse af 8/1 2002 tilkendegiver klagerens advokat, at ingen autoriserede håndværkere vil afgive erklæringer til brug for en ansøgning om dispensation uden at bryde gulvet op, og at H. kommune fortsat ikke vil dispensere.

Ved skrivelse af 14/1 2002 til selskabet oplyser advokaten, at han telefonisk forgæves har forsøgt at få kommunen til at dispensere.

Den 14/1 2002 besigtigede en bygningskonsulent fra selskabet badeværelset. På baggrund af besigtigelsen udarbejdes en rapport, som sendes til klageren ved skrivelse af 16/1 2002. Det fremgår heraf bl.a.:

"**0. Situation**

Det drejer sig om et typisk hus fra 1930, som oprindeligt var uden badeværelse, og med das i gården. I dag er der indrettet et badeværelse i et gammelt spisekammer, ved siden af køkkenet.

1. Kan du konstatere de anmeldte forhold? – og hvori består disse?

Jeg har besigtiget et udmærket badeværelse, med wc, håndvask og en bruser.

2. Hvad er årsagen til forholdet?

Den nuværende ejer har været på kommunens tekniske forvaltning, og fået oplyst at der aldrig har været søgt byggetilladelse til badeværelset.

3. Hvilket omfang har skaden?

Det arbejde et badeværelse indeholder, kræver autorisation for VVS og Kloakarbejdet. Hvem der har lavet det ved vi ikke, kommunen kræver underskrift af to autoriserede mestre for at lovliggøre badeværelset, det kan vi kun få hvis installationerne er frilagt.

4. Hvordan mener du skaden kan udbedres?

Det kan kun lovliggøres ved at lave hele badeværelset om.

…

6. Har skaden været til stede, da forsikringstageren overtog ejendommen?

Badeværelset har aldrig været lovligt.

7. Er forholdet (eller årsagen hertil) nævnt i tilstandsrapporten, burde det være nævnt, eller burde det evt. have været nævnt med en anden karakter?

Nej, det er ikke nævnt."

Foranlediget af en skrivelse af 29/1 2002 fra selskabet søgte advokaten skriftligt om dispensation fra kommunen.

Ved skrivelse af 15/5 2002 fremsendte advokaten kopi af kommunens skrivelse af 7/2 2002. Det fremgår af skrivelsen fra kommunen:

"**Ansøgning om dispensation for lovliggørelse af badeværelse i ejendommen …**
Der kan ikke dispenseres i sådanne sager.

Der er to muligheder:

1. At arbejdet fysisk lovliggøres, det vil sige at arbejdet bliver udført af autoriseret vvs-installatør, autoriseret kloakmester samt autoriseret el-installatør.
2. At der i BBR-ejermeddelelsen registreres et badeværelse og at der indføjes et notat med følgende ordlyd: 'el, vand og afløb i badeværelse er udført af ejer'. Dette notat kan kun fjernes ved en fysisk lovliggørelse af installationerne (el, vand og afløb)."

Vedlagt advokatens skrivelse af 15/5 2002 er endvidere en erklæring fra en autoriseret gas- og vandmester, som tilkendegiver, at han ikke kan indestå for installationernes lovlighed, uden at gulvet brækkes op. Han vurderer i øvrigt omkostningerne til lovliggørelse til ca. 50.000 kr.

Ved skrivelse af 4/7 2002 tilkendegav selskabet:

"Forsikringsselskabet er indstillede på at dække omkostningerne til opgravning af badeværelse med henblik på at konstatere, om der er tale om installationer, som var ulovlige på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Såfremt der er tale om forhold, som var ulovlige på tidspunktet for opførelsen af badeværelset, er det vores opfattelse, at disse ulovligheder er omfattet af forsikringen.

Vi skal dog gøre Dem opmærksom på, at forsikringen ikke dækker lovliggørelse af badeværelset i henhold til nutidens lovlighedskrav, men alene lovliggørelse i henhold til bygningslovgivningen på tidspunktet for badeværelsets opførelse.

> Vi skal endvidere gøre Dem opmærksom på den gældende selvrisiko på Ejerskifteforsikringen, som udgør kr. 10.000 pr. skade."

Ved skrivelse af 2/8 2002 oplyser selskabet, at man vil søge at rette et regreskrav mod sælgeren, og at man i den forbindelse vil medtage klagerens krav på selvrisikobeløbet. Ved skrivelse af 10/9 erklærer klagerens advokat sig indforstået med at afvente udbedring.

Ved skrivelse af 26/9 2002 henvendte selskabet sig til den tidligere ejer af ejendommen i anledning af det ulovlige badeværelse. Den tidligere ejers advokat svarede ved skrivelse af 4/10 2002, at hans klient i forbindelse med salgsforhandlingerne gjorde klageren opmærksom på, at der ikke var ansøgt om godkendelse af arbejderne, hvorfor han allerede af den grund afviser kravet. Den tidligere ejers advokat anfører videre, at klageren rent faktisk har valgt løsningsmodel 2 i henhold til kommunens skrivelse af 7/2 2002, idet det nu af BBR-meddelelsen fremgår, at 'El, vand og afløb i badeværelset er udført af ejeren'. Det fremgår videre af den tidligere ejers advokats skrivelse, at:

> "Deres forsikringstager har herefter i givet fald højst krav på betaling af det beløb, ejendommen måtte være mindre værd som følge af, at BBR-meddelelsen er forsynet med den ovennævnte påtegning.
>
> Dette er da også erkendt af Deres forsikringstagers advokat, og jeg vedlægger for en ordens skyld kopi af skrivelse af 14. juni 2002 fra advokat J.O."

Af den nævnte skrivelse fra klagerens advokat fremgår:

> "Det er stadig en kendsgerning, at arbejdet er udført uden tilladelse og derfor anses som værende ulovligt, indtil det modsatte er bevist. Hvis Deres klient kan få H. kommune til at ændre BBR-ejermeddelelsen således, at badeværelset fremgår af denne, er min klient tilfreds. Indtil dette forbehold er rettet, har min klient et problem, som betyder en lavere salgssum."

På baggrund af skrivelsen af 4/10 2002 fra den tidligere ejers advokat, skrev selskabet den 14/11 2002 til klagerens advokat. Det fremgår heraf bl.a.:

"På baggrund af, at badeværelset er lovliggjort ved notering/registrering af badeværelset på BBR-ejermeddelelsen, har Deres klient ikke haft nogen udgifter i forbindelse med udbedring af forholdet, hvorfor der på denne baggrund ikke finder nogen erstatningsudbetaling sted."

Klagerens advokat svarede den 15/11 2002, at klageren udtrykkeligt har tilkendegivet, at hun ikke er tilfreds med løsningsmodel 2.

Der har herefter været en del korrespondance mellem parterne, hvilken er forelagt for nævnet.

Klagerens advokat har over for nævnet nedlagt påstand om, at forsikringen omfatter en lovliggørelse af badeværelset. Advokaten har i klageskrivelsen bl.a. anført:

"Efterfølgende kan jeg godt se, at indholdet kan misforstås, men min klient har hele tiden haft den klare indstilling, at forholdet skulle lovliggøres. Det vil derfor være urimeligt, at en lovet forsikringsdækning skal nægtes hende på grund af en tekst, som jeg har lavet, og som skulle give udtryk for også min klients indstilling.

Jeg vil også gøre gældende, at kronologien også viser, at min klient ikke er tilfreds med ændringen i BBR-ejermeddelelsen, idet denne allerede fremgår af kommunens skrivelse af d. 7. februar til mig.

Jeg vedlægger endelig kopi af min skrivelse af d. 5. august 2002 til min klient, hvor jeg fremsender selskabets tilsagn om forsikringsdækning samt min skrivelse af d. 10. september 2002 til Nykredit Østifterne. Begge skrivelser dokumenterer både min og min klients indstilling til sagen."

Selskabet har i skrivelse af 11/7 2003 over for nævnet til støtte for afvisningen anført, at selskabets ulovlighedsdækning skal fortolkes således, at der er dækning for de udgifter, forsikringstager måtte blive påført ved en fysisk lovliggørelse af et forhold, som forsikringstageren ikke kan slippe for. Selskabet har i den forbindelse anført, at kommunen har meddelt, at der ikke kan dispenseres, men at kommunen er villig til at acceptere, at fysisk lovliggørelse ikke finder sted, blot der foretages påtegning i BBR-registeret. Sel-

skabet mener, at kommunen dermed har givet en betinget dispensation, idet kommunen dispenserer for lovliggørelse under forudsætning af, at der oplyses herom i BBR-meddelelsen.

Selskabet har påpeget, at selskabet ikke har foreslået, at klageren skulle benytte sig af løsningsmodel 2, men har anført, at klagerens advokat i forhold til den tidligere ejers advokat har meddelt, at klageren er tilfreds med denne løsning. Selskabet er af den opfattelse, at dette er bindende også i forhold til selskabet op grund af sammenhængen mellem forsikringssagen og regressagen.

Selskabet har endvidere anført, at det ikke i BBR-meddelelsen er anført, at der er ulovlige forhold, at selskabets bygningskonsulent har betegnet badeværelset som pænt og fuldt ud funktionsdueligt, og at den tidligere ejers advokat har gjort gældende, at badeværelset opfyldte kravene på opførelsestidspunktet. På den baggrund mener selskabet, at der ikke er et tab som følge af en konstateret ulovlighed.

Selskabet har om det forhold, at selskabet ved skrivelse af 4/7 2002 accepterede at dække udgiften forbundet med løsningsmodel 1, anført, at accepten blev afgivet uden viden om, at klagerens advokat den 14/6 2002 havde accepteret løsningsmodel 2.

Endelig har selskabet anført, at der ikke er konstateret ulovlighed, og at udgiften til påvisning normalt påhviler klageren. Efter selskabets opfattelse er det herefter ikke rimeligt, at udgiften til en undersøgelse af, om badeværelset er lovligt, pålægges selskabet på baggrund af selskabets anerkendelsesbrev af 4/7 2002 henset til, at klagerens advokat kort forinden har erklæret sig tilfreds med en påtegning på BBR-meddelelsen.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5 fremgår:

"**Når der er udarbejdet KvalitetsMærke**

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensationen ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at kommunens notering i BBR-registeret ikke indebærer en lovliggørelse af badeværelset. Nævnet finder endvidere, at klagerens advokat ikke kan anses for at have givet afkald på, at badeværelset lovliggøres. Herefter finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at dække de udgifter, der er nødvendige til lovliggørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Østifterne Forsikring A/S, skal dække de udgifter, der er nødvendige til lovliggørelse af klagerens badeværelse.

Marianne Højgaard Pedersen