702/04

Den 5. juli 2004 blev i sag nr. 62.494:

xxxxxxx xx xxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xx xxxxxx
xxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har bygningsforsikring og i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader.

Klagerne har anmeldt følgende forhold:
• Ulovligt badeværelse
• Urigtig gulvkonstruktion
• Ødelagt gulvkonstruktion i stue
• Kuldebroer i vægisolering

Det fremgår af sagens akter, at klagerne med overtagelsesdag den 28/6 2002 erhvervede et sommerhus. Som led i ejendomshandlen var der den 1/5 2002 udarbejdet en tilstandsrapport samt EDC Sundhedsattest. Endvidere fremgår det, at der for ejendommen et år tidligere den 1/5 2001 var udarbejdet en tilsvarende tilstandsrapport.

Af tilstandsrapport af 1/5 2001 fremgår bl.a.:

"**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

	Bygn.:	Kommentar
9.0 Bad-toilet og bryggers		
Kommentar	A	Badeværelse er ikke opført iflg. vådrumsreglementet. Fliser er opsat direkte på panelpladerne."

Af tilstandsrapport af 1/5 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk			
	2.6 Ventilation	K2	1	Undergulvet mangler ventilationsåbninger.

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	2.6 Ventilation	Der er sandsynligvis rimelig udluftning under gulvet, idet der er mellemrum mellem eternitpladerne i soklen."

Klagernes advokat oplyser, at klagerne havde besigtiget ejendommen forud for erhvervelsen. De havde imidlertid ikke mulighed for at besigtige undergulvet, idet der i ejendommens facadeplan og hele vejen rundt om husets fundering var opsat et rotteskørt af tætsiddende eternitplader, hvorfor det ikke uden at ødelægge disse var muligt at besigtige ejendommens fundament og undergulv.

Klagernes advokat har i klageskrivelsen redegjort for de anmeldte forhold således:

"**Badeværelse:**

Det konstateredes, at husets badeværelse ikke er opført i henhold til vådrumsreglementet, idet flisebeklædning bl.a. er opsat direkte på panelplader af vandfast krydsfinér eller spånplade. Det har ikke på noget tidspunkt siden Bygningsreglement 1972 været korrekt at indrette vådrum på denne måde, idet det stedse har været foreskrevet, at væggene skulle beklædes med vandtætte beklædninger eller have vandtætte behandlinger godkendt af Boligministeriet. Alm. Brand A/S har anført, at de pågældende forskrifter ikke gjaldt sommerhusbebyggelse i sommerhusområde. Rigtigheden af dette anbringende er ikke nærmere dokumenteret.

Der skal i denne forbindelse henvises til tilstandsrapporten af 1. maj 2001, bilag 2, side 13 [12], pkt. 9.0, hvoraf det fremgår, at den bygningssagkyndige har anført '*badeværelse er ikke opført iflg. vådrumsreglementet. Fliser er opsat direkte på panelpladerne*'. Den pågældende tilstandsrapport forelå ikke ved mine klienters erhvervelse af ejendommen, og bemærkningen var ikke gentaget i den tilstandsrapport, som var udarbejdet umiddelbart forud for mine klienters køb af huset.

Urigtig gulvkonstruktion:

Det fremgår af sagens oplysninger, at sælger af ejendommen umiddelbart inden udarbejdelse af tilstandsrapport af 1. maj 2001, bilag 2, havde lagt nyt gulv i ejendommens stue/køkken. Endvidere fremgår det ved at sammenholde tilstandsrapport af 1. maj 2001 (bilag 2) og tilstandsrapport af 1. maj 2002 (bilag 1) pkt. 6.2, at gulv i husets soveafdeling er lagt i perioden mellem de to tilstandsrapporters udarbejdelse.

Det er imidlertid konstateret, at gulvet i såvel soveafdelingen som køkkenafdelingen ikke opfylder gældende regler for varme- og fugtisolering af gulvkonstruktioner, idet der ikke mellem gulvbrædder og isoleringsmateriale er indlagt en dampspærre, således som det foreskrives i henhold til Bygningsreglement 1995 og Bygningsreglement for småhuse 1998. Anvisningen illustreres ligeledes af det som bilag 3 medsendte anvisningsblad fra firmaet Isover.

Ødelagt gulvkonstruktion i stue:

I tilstandsrapport af 1. maj 2002, bilag 2, er der under pkt. 2.6. side 5 angivet en karakter 'K2' med bemærkningen, '*under gulvet mangler ventilationsåbninger*'. Samtidig er det i bemærkning hertil på side 7 anført: '*der er sandsynligvis rimelig udluftning under gulvet, idet der er mellemrum mellem eternitpladerne i soklen*'.

Da det som før omtalt ikke var muligt for mine klienter at fortage en besigtigelse af undergulvet, accepterede man bemærkningen om, at der var rigelig ventilation af undergulvet. Det er imidlertid nu konstateret, at der på grund af manglende ventilation og fejlkonstruktion er sket betydelige råd- og fugtskader af gulvet i stuen, således at en bærende gulvkonstruktion er brudt sammen, hvorfor det vil være nødvendigt at foretage en reparation heraf ved fjernelse af en del af stuens gulv.

Kuldebroer i vægisolering:

Ved en yderligere gennemgang af ejendommen konstateredes det, at der på husets nord og øst sider, formentlig som følge af museangreb, var sket en ødelæggelse af rockwool og vindpap mellem yderbeklædning og indervæg, således at der var opstået kulderisiko med risiko for kondens- og fugtskader.

Da skaderne blev konstateret allerede ca. 2 måneder efter overtagelsesdagen, er det derfor usandsynligt, at skaderne ikke har foreligget på tidspunktet for mine klienters overtagelse af ejendommen.

…

Med skrivelse af 3. september d.å., bilag 5, afviste forsikringsselskabet at dække nogen af de anmeldte skader, idet det om badeværelset anførtes, at dette måtte antages af være fra husets opførelse i 1997 på hvilket tidspunkt der ikke forelå særlige forskrifter for indretning af vådrum. Som det fremgår af min besvarelse af 17. september d.å., bilag 6, bygger denne afvisning på et fejlagtigt grundlag.

I sin afvisning af forsikringsdækning undlader Alm. Brand A/S at foretage en vurdering af, hvorvidt de nylagte gulve er udført i strid med gældende forskrifter for sådant arbejdes udførelse, ligesom det ganske udokumenteret lægges til grund, at kuldebroerne i yderbeklædningen ikke forelå på overtagelsestidspunktet.

…

For så vidt angår afvisningen af forsikringsdækningen vedrørende de ikke korrekt udførte gulvkonstruktioner afvises den med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker nedbrydning i form af svamp, råd eller insektangreb. Hertil skal det anføres, at der ikke for så vidt angår gulvkonstruktion i soveafdeling samt køkken er tale om noget konkret angreb af svamp, råd eller insekter, men at disse er fejlkonstruerede, således at der med tiden kan opstå betydelige skader på ejendommen som følge heraf.

Det findes ikke, at forsikringsselskabet har anført forhold, der fritager for dækning af åbenlyse faktiske mangler ved ejendommen, som således er omfattet af ejerskifteforsikringen dækningsomfang."

I selskabets skrivelse af 12/12 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Badeværelse og urigtig gulvkonstruktion**

Først skal vi konstatere, at det anmeldte forhold ved badeværelse og gulvkonstruktion ikke opfylder skadedefinitionen …

…

På baggrund af vores skadekonsulenters registreringer ved flere besigtigelser skal vi konkludere, at der ikke forekommer konstaterbare skader eller er nærliggende risiko herfor, som følge af at badeværelset samt gulvkonstruktioner i stue og køkken ikke opfylder nugældende småhusreglement.

…

Advokaten påstår, at badeværelset samt gulvene ikke er opført i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Vi er ikke enige i advokatens påstand.

Sommerhuset er opført i 1979, og Bygningsreglementet af 1. februar 1977 har derfor været gældende på opførelsestidspunktet.

I Bygningsreglementet 1977, kapitel 13 om begrænsninger i bygningsreglementets anvendelse fremgår det under *punkt 13.4. Sommerhusbebyggelse i sommerhusområder*, hvilke kapitler i bygningsreglementet der var gældende.

…

Med henvisning til ovenstående uddrag af det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement skal vi konstatere, at der ved opførelsen ikke har været særlige krav til vådrum eller varme- og fugtisolering af gulvkonstruktioner, når det gjaldt sommerhusbebyggelse i sommerhusområder.

Krav til disse konstruktioner i sommerhuse er først indføjet i det seneste småhusreglement fra 1998. I den forbindelse skal vi henvise til skrivelse af den 21. juni 2002 fra Erhvervs- og Boligstyrelsen (bilag , hvori det vejledende oplyses, at mindre skader kan udbedres efter de regler, som var gældende for byggeriet på opførelsestidspunktet. Det er vores vurdering, at kommunalbestyrelsen ikke kan stille skrappere

krav til arbejder udført som led i almindelig modernisering/vedligeholdelse, end hvis samme arbejde blev udført som led i en forsikringsdækket skade. Derfor skal vi konkludere, at en interesseret køber ikke kan forlange, at et nyrenoveret badeværelse eller for den sags skyld en ny gulvkonstruktion opfylder det på udførelsestidspunktet gældende reglement.

Advokaten henviser også til et vådrumsreglement, og der er givetvis tale om SBI-Anvisning 189: Småhuse 1998 (bilag L). Der er ikke tale om et reglement, men en samling med anvisninger på, hvordan vægge og gulve kan udføres for at opfylde de overordnede krav i småhusreglementet.

Der henvises også til indholdet af tilstandsrapport udarbejdet den 1. maj 2001. Advokaten påpeger, at forsikringstagerne ikke havde kendskab til rapportens indhold ved deres erhvervelse af ejendommen. Dette kan vi hverken be- eller afkræfte, men kan blot konstatere, at ingen af de udarbejdede tilstandsrapporter står anført i købsaftalen under punkt 25. Handlens dokumenter (bilag H).

Hvis forsikringstagerne ikke har været bekendt med indholdet af den førnævnte tilstandsrapport, skal vi konkludere, at indholdet af den pågældende tilstandsrapport er uden betydning i relation til den tegnede ejerskifteforsikring.

I øvrigt er det vores opfattelse, at oplysningen blot er en orientering til en interesseret køber, om at badeværelset ikke er opført eller moderniseret efter nugældende reglement.

Ødelagt gulvkonstruktion i stue

I henholdsvis police for ejerskifteforsikringen (bilag A) og police for fritidshusforsikringen (bilag C) er følgende særlige påtegning påført:

Forsikringen dækker ikke skader herunder følgeskader, der kan henføres til angreb af insekter, svamp og råd.

Derfor skal vi fastholde, at skaden på gulvkonstruktionen i stuen er undtaget uanset det forhold, at advokaten kan hævde, at forholdet er klart forkert beskrevet og er en følge af mangelfuld ventilation og fejlkonstruktion.

Efter vores opfattelse kan der ikke herske tvivl om, at der er konstateret nedbrydning, som har karakter af svamp eller råd, hvilket direkte er undtaget fra begge forsikringer.

Kuldebroer i vægisolering

I lighed med forhold ved badeværelse og gulvkonstruktion er det vores opfattelse, at forsikringstagerne ikke har sandsynliggjort, at forholdet bestående i kuldebroer grundet partiel manglende isolering og vindpap er udtryk for en skade, der opfylder skadedefinitionen …

Det er i øvrigt vores erfaring, at den anvendte konstruktion med skørter vil tillade, at mus og andre gnavere har relativ nem adgang til konstruktionen med deraf risiko for partiel skade på isolering og vindpap. Denne risiko afviger ikke fra normalsituationen i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endelig er det, som anført af vores skadekonsulent, ikke godtgjort, at skaden var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Sammenfattende skal vi fastholde, at der ikke kan opnås erstatning fra hverken ejerskifteforsikringen eller bygningsforsikringen for de forhold, som er indeholdt i klagen.

Afslutningsvis skal vi påpege, at en ejerskifteforsikring ikke ukritisk dækker mangler ved en ejendom. Som lovgivningen er sammensat er det en forudsætning, at der er sket en konstaterbar skade som følge af et fysisk forhold, eller at forholdet giver nærliggende risiko herfor.

Som sagen ligger oplyst for os, har forsikringstagerne ikke godtgjort, at de nævnte forhold er udtryk for konstaterbare skader, eller at de vil udvikle sig til sådanne på sigt."

Af policerne for ejerskifteforsikringen og fritidshusforsikringen fremgår bl.a.:

"**Særlig påtegning.**

Forsikringen dækker ikke skader herunder følgeskader, der kan henføres til angreb af insekter, svamp og råd."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

…

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller

lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold, er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

…

Ulovlighedsdækning

…

Dækningen er betinget af

- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,
- at forholdet konstateres i forsikringstiden.

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

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

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at uanset der i et vist omfang er sket en modernisering af badeværelset, må spørgsmålet om lovlighed vurderes ud fra de på opførelsestidspunktet gældende regler. Idet konstruktionen ikke er i strid med de i 1979 gældende regler, og idet det lægges til grund, at der ikke som følge af den uhensigtsmæssige konstruktion af badeværelset er indtrådt en skade, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning.

Med samme begrundelse må nævnet afvise, at det forhold, at gulvkonstruktionen i de øvrige rum ikke opfylder kravene i småhusreglementet fra 1998's krav om varme- og fugtisolering, er en skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

For så vidt angår det rådangrebne gulv i stuen bemærker nævnet, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der mangler ventilationsåbninger i undergulvet, hvilket forhold er givet karakteren K2. Nævnet bemærker videre, at selskabet på baggrund af tilstandsrapporten har taget et konkret forbehold for dækning af insekt-, svamp- og rådskader. På denne baggrund finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at yde dækning for skaderne på stuegulvet.

Vedrørende kuldebroer som følge af museangreb i isoleringen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at de anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang eller giver nærliggende risiko for skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann