709/04

Den 25. oktober 2004 blev i sag nr. 62.750:

xxxxxxxxx xx xxxx xxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Tvisten drejer sig om følgende forhold:

1. Vådrumssikring i badeværelse i stueetagen.
2. Vådrumssikring i badeværelse på 1. sal.
3. Cellutexplader på vægge i badeværelse på 1. sal.
4. Udvendigt afløb fra badeværelse på 1. sal.

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1920.

I selskabets skrivelse af 12/2 2003 til klagerne hedder det bl.a.:

"1) Ustabil gulvkonstruktion i stueetagens badeværelse.

2) Manglende gulvafløb samt manglende vådrumssikring 1. sals badeværelse

2. 62.750

3) Cellutexbeklædninger 1. sals badeværelse

…

ad 1)

I badeværelse i stueplan er der ikke deciderede vådzoner med heraf følgende specielle krav til vådrumssikring m.v. Der er monteret en separat brusekabine og derfor ingen vådrumskrav til overflader udenfor denne kabine.

Det medgives, at gulvet langs skillevæg mod gang er ustabilt. Årsagen til denne ustabilitet er fundet. Fra kælderetagen kan det konstateres, at der mangler understøtning under gulvkonstruktionen netop på det sted, hvor der er konstateret ustabilitet. De anvendte gulvplader kræver understøtning pr. 60 cm. I dette tilfælde er afstanden mellem understøtningspunkterne 100 cm.

Forholdet kan udbedres uden destruktive indgreb ved, at der oplægges en 2,1 m 1-profil (jern) og fastgøre denne i bærende kælderskillevæg samt i eksisterende loftbjælke.

ad 2)

På 1. sal er der monteret et badekar. Karret er forbundet til gulvafløb.

Da der ikke er krav om vådrumssikring, så længe der kun er et badekar og ingen bruseafdeling, er der ikke tale om et krav der er omfattet af køberforsikringen. Hvad angår gulvafløb, bedes De indhente pris på udførelse og fremsende den til vor godkendelse.

ad 3)

Badeværelse på 1. sal er indrettet i bestående rum. Vægbeklædningerne vurderes at være af ældre dato og fra en periode, hvor Cellutex var godkendt som vægbeklædning. Der er derfor ikke tale om et forhold der er omfattet af forsikringen, med mindre De kan dokumentere, at vægbeklædningerne er opsat inden for de seneste 10 år, hvorefter sagen vil blive genoptaget."

3. 62.750

Klagerne har indhentet en rapport af 22/8 2003 fra arkitekt E.R.L., hvoraf det bl.a. fremgår:

"Vurdering af baderum i stueetage:

På grundlag af den stedfundne besigtigelse, og under den forudsætning, at indretningen er udført efter 1985 (BR-S 85), er der efter mit skøn følgende afvigelser fra gældende krav til indretning af baderum:

- for nærværende baderum gælder bestemmelsen i BR-S 85, kap. 4.6.1, idet der efter mit skøn må regnes med vandpåvirkning af hele gulvet
- gulve på underlag af organisk materiale skal udføres med en fuldklæbet og vandtæt belægning af f.eks. vinyl
- overgang mellem gulvbelægning og vægge skal udføres med hulkel i passende højde, jf. anvisningerne i SBI-109 - bygningers vådrum, 3.udgave fra 1984
- underlag for gulvbelægning skal være stabilt og understøttet som angivet i samme SBI-anvisning.

…

Vurdering af baderum i tagetage:

På grundlag af den stedfundne besigtigelse, og under den forudsætning at indretningen er udført inden 1985, er der efter mit skøn følgende afvigelser fra gældende krav til indretning af baderum:

- for et baderum som nærværende gælder bl.a. anvisningerne i SBI-anvisning 109 - vådrum, 1. udgave fra 1977. Ifølge denne anvisning skal et baderum med badekar have gulvafløb og et vandtæt gulv med fald mod gulvafløbet
- vægge af cellutexplader og tapet har aldrig været godkendt til vægge i baderum
- afløb fra badekar skal tilsluttes et gulvafløb med vandlås, eller tilsluttes en faldstamme via afløb med egen vandlås
- udvendigt afløb fra håndvask har ikke været lovligt siden før 1960."

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at samtlige forhold omtalt i arkitektens rapport af 22/8 2003 udgør dækningsberettigende skader. Endvidere gør advokaten gældende, at selskabet er pligtig til at betale samtlige udbedringsomkostninger forbundet med forholdene omtalt i rapporten.

I selskabets skrivelse af 21/1 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi skal bemærke, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav.

Gældende bygningsreglement skal anvendes ved væsentlige ændringer i indretning og/eller anvendelse f. eks. ved arealudvidelse eller etablering af 'nyt' vådrum.

Hvis man skifter sanitetsinstallationer ud f. eks. brusekabine, badekar, toilet og/eller håndvask, så statuerer det ikke en væsentlig ændring i indretning og/eller anvendelse og kræver dermed ikke lovliggørelse i henhold til nugældende bygningsreglement.

Ad punkt 1)
Principalt gør vi gældende, at der ikke for dette badeværelse foreligger krav om vådrumssikring, da der alene er monteret en separat brusekabine, og derfor ikke er nogle deciderede vådzoner udover selve kabinen. Efter vores bygningskonsulents skøn sker der ikke nogen vandpåvirkning af hele gulvet, som hævdet af forsikringstagerens arkitekt.

Subsidiært gør vi gældende, at et eventuelt krav om vådrumssikring efter BR-S 85, som påstået af arkitekten, ikke omfatter dette badeværelse, da badeværelset er opført samtidigt med ejendommen i 1920. På dette tidspunkt forelå der ikke krav om vådrumssikring. Senere eventuelle ændringer i indretningen af badeværelset såsom udskiftning af sanitetsinstallationer udgør ikke ændringer af væsentlig karakter, således at gældende bygningsreglement skulle iagttages, jf. bemærkninger under afsnittet 'generelt'.

I øvrigt skal vi bemærke, at der ikke foreligger oplysninger om, at forsikringstager eller den tidligere ejer har ansøgt om byggetilladelse i forbindelse med en eventuel ændring af badeværelset hos myndighederne.

Til støtte for vores anbringender se AKF 60.058.

Ad punkt 2)

5. 62.750

Principalt gør vi gældende, at der ikke for dette badeværelse foreligger krav om vådrumssikring, da der alene er monteret et fritstående badekar. Et sådant badekar kan principielt placeres efter behov, blot der er et afløb.

Subsidiært gør vi gældende, at et eventuelt krav om vådrumssikring efter forskrifter fra 1977, som påstået af arkitekten, ikke gælder dette badeværelse, da ejendommen er opført i 1920. Der er ikke foretaget væsentlige ændringer i indretningen, således at gældende bygningsreglement skulle iagttages, jf. bemærkninger under afsnittet 'generelt'.

Der foreligger heller ikke her oplysninger om ansøgning hos myndighederne i forbindelse med en eventuel ændring af badeværelset.

Til støtte herfor se AKF 60.058.

Ad punkt 3)
Cellotex vægbeklædningerne er vurderet af vores bygningskonsulent til med sikkerhed at være mindst 30 år gamle. Disse beklædninger var lovlige på udførelsestidspunktet for ca. 30 år siden. Der er således tale om sædvanlig byggeskik på udførelsestidspunktet. Cellutexplader er ulovlige i boligbyggeri i dag, men for 30 år siden var det meget brugt som indvendig isolering.

Ad punkt 4)
Det udvendige afløb var lovligt på opførelsestidspunktet, som er 1920. På dette tidspunkt var der ikke regler omkring disse forhold, og det var gængs byggeskik med synlige installationer af denne art.

Der foreligger ikke oplysninger om foretaget ansøgning i forbindelse med en eventuel ændring af badeværelset hos myndighederne.

På denne ovennævnte baggrund kan vi ikke imødekomme disse fire forhold."

Klagernes advokat har efterfølgende indhentet en supplerende erklæring af 11/3 2004 fra arkitekt E.R.L., hvoraf det bl.a. fremgår:

"Baderum i stuetage:

ad. pkt. 1 - her kan jeg indledningsvis tilslutte mig forsikringsselskabet bemærkning om, at det som udgangspunkt beror på et skøn, om nærværende baderum skal betegnes som et vådrum. Der er dog ikke fra forsikringsselskabet fremført forhold, som får mig til at ændre mit vurdering på side 4 i rapporten, så dette skøn fastholdes. Hvis der ønskes en mere præcis vurdering af forholdet, kan spørgsmålet forelægges den stedlige bygningsmyndighed med henblik på en udtalelse.

For så vidt angår det anførte om tidspunktet for eventuelle krav, anfører forsikringsselskabet, at badeværelsets indretning efter deres opfattelse går tilbage til ejendommens opførelse i 1920. I den forbindelse skal det anføres, at indtil fremkomsten af BR-72 i 1972 var det ikke tilladt at anvende organiske materialer til vægge og gulv i baderum. Jeg har ikke personligt kendskab til regler eller praksis, der gør det sandsynligt, at et badeværelse med gulv af træbjælkelag skulle være indrettet helt tilbage i 1920. Jeg mener derfor, at de af undertegnede anførte bestemmelser er - eller burde være - gældende for nærværende badeværelse.

Baderum i tagetagen:

ad. pkt. 2 - her må jeg fastholde min vurdering, sådan som den fremgår på side 7 i min rapport. Efter min opfattelse kræver et badekar som nærværende med både blandingsbatteri og bruser både et vandtæt gulv og vandtætte vægge under/bag badekarret. Hvorvidt der også skal være et gulvafløb kan måske overvejes, hvis badekarret er forsynet med overløb, men også her må forholdet om fornødent afklares med den stedlige bygningsmyndighed.

For så vidt angår det anførte om tidspunktet for indretningen af badeværelset, gælder det samme som er anført under bemærkninger til pkt. 1.

ad. pkt. 3 - her gælder efter mit skøn, at det er korrekt at de pågældende plader lovligt kunne anvendes til beklædning indtil for ca. 30 år siden, men ikke i baderum eller lign., jf. mine bemærkninger til pkt. 1.

ad. pkt. 4 - her gælder, at jeg ikke kan afvise at udvendige afløb kan have været lovlige på det anførte tidspunkt. Jeg er imidlertid ganske sikker på, at et afløb som nærværende, udført med et almindeligt nedløbsrør i plast, er af en langt nyere dato, og dermed omfattet af regler, som gør at denne form for afløb er i strid med gældende normer."

Endvidere har klagernes advokat indhentet en udtalelse fra M. Kommune dateret 24/5 2004, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Efter gennemgang af fremsendte materiale har bygningsmyndigheden følgende kommentarer.

Bad/toilet i stueplan: Det forudsættes at toilet/baderum er udført efter 1985, hvilket betyder at rum skal indrettes som vådrum og udføres efter bygningsreglement for småhuse 1985 afsnit 4.6 og jfr. SBI-anvisning nr. 189.
Idet brusekabine med badeforhæng ikke kan betragtes som lukket brusekabine skal der i rummet forefindes gulvafløb.

Bad/toilet på 1. sal: Samme regler er gældende på dette punkt. Såfremt der ikke er overløbssikring på badekar skal rummet forsynes med gulvafløb.

Til information:
Nugældende krav til vådrum kan ses i By og Byg anvisning 200."

Hertil har selskabet i skrivelse af 11/6 2004 til nævnet anført følgende:

"Med hensyn til arkitektens supplerende erklæring fastholder vi vores principale anbringende vedrørende badeværelserne i stuen og på 1. sal. Disse er ikke vådrum.

Vores bygningskonsulent har supplerende oplyst, at det må stå klart for enhver - også køber - at rummet på 1. sal er et tidligere kammer/værelse, hvor der blot er monteret et badekar. Rummet er helt atypisk for et påstået vådrum, idet der kun findes et badekar.

Der er således ikke krav om vådrumssikring, når der ikke er tale om et vådrum.

Vi skal ligeledes fastholde vores subsidiære anbringende. Forskrifterne om vådrumssikring fra henholdsvis 1977 (1. sal) og 1985 (stuen) finder ikke anvendelse, da ændringer i badeværelser såsom udskiftning af sanitetsinstallationer ikke medfører, at gældende bygningsreglement skal iagttages. Der er heller ikke etableret helt nyt badeværelse.

Arkitekten påpeger, at det ikke var tilladt at anvende organiske materialer til vægge og gulv i baderum indtil fremkomsten af BR-72. Vores bygningskonsulent bemærker, at organiske materialer altid har været benyttet også til baderum blot disse var nødvendigt beskyttet mod fugt. I modsat fald ville det ikke være muligt at etablere baderum i etagebyggeri med etagedæk af træ.

Vi har ikke modtaget dokumentation for indretningsåret for baderum, hvilket vi forudsætter må være ejendommens opførelsesår i 1920. Der foreligger ingen oplysninger om ansøgning om og godkendelse af etablering af baderum fra de stedlige byggemyndigheder.

Således er der ikke krav om vådrumssikring.

Vedrørende pkt. 3 og 4 i arkitektens supplerende erklæring, som henviser til vores punktopdeling i vores første indlæg, skal vi fastholde og henvise til det af os i førnævnte indlæg fremførte.

Med hensyn til meddelelsen fra M. kommune bibringer den ikke sagen noget nyt. Det fremgår af den, at kommunen har gennemgået tilsendt materiale, hvilket må formodes at være bl.a. arkitektens erklæringer, og at det forudsættes at toilet/baderum er udført efter 1985.

Således foretages der ikke en egentlig undersøgelse og vurdering, men arkitektens oplysninger bliver uden videre lagt til grund. Dette kan ikke medføre, at bygningsreglementet fra 1985 skal finde anvendelse.

Vi har tidligere accepteret installation af gulvafløb på 1. salen, jf. vores brev af den 12. februar 2003 til forsikringstagerne."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Udvidet dækning**

…

1. Dækningen omdatter:

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

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende tidspunkterne og omfanget af de foretagne ændringer af badefaciliteterne sammenholdt med byggemyndighedernes krav.

Det er nævnets opfattelse, at denne bevisførelse bør finde sted for en domstol, hvorfor nævnet med henvisning til vedtægternes § 4 må afvise sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand