710/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 63.178:

xxxx xxxx xx
xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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

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 med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i et badeværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er desuden selskabets opfattelse, at forholdet heller ikke kan henføres som en dækningsberettigende skade under forsikringens ulovlighedsdækning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1825, og sælger har i tilstandsrapporten side 9 oplyst:

		Ja	Nej	?
"0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? ***total renovering efter sodskade.***	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger elle dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? ***indvendigt, noget udvendigt (selvbyg/medbyg)***"	☒	☐	☐

Ifølge klagerne var der efter en totalrenovering efter en brandskade intet tilbage indendørs. Alt var således revet ned og gravet op, der blev lagt gulvvarme ned overalt, lavet nyt køkken og nyt badeværelse. Dette skulle angiveligt være sket i perioden 2001-2002.

Det fremgår af sagen, at klagerne kort efter overtagelsen den 1/2 2003 begyndte at opdage forskellige fejl og mangler i huset, herunder ulovligt monterede varmtvands- og ekspansionsbeholdere, manglende afløb fra varmtvandsbeholdere, manglende vådrumsmembran og manglende fastgørelse af toilettet.

Forholdene blev den 15/10 2003 besigtiget af selskabets skadekonsulent. Af skaderapporten fremgår det, at det manglende afløb og de ulovligt monterede ekspansions- og varmtvandsbeholdere blev anerkendt som dækningsberettigende forhold. Skadekonsulenten afviste at anerkende den manglende vådrumsmembran som en dækningsberettigende skade under henvisning til, at ejendommen var opført i 1825, og på det tidspunkt var der ingen krav vedrørende udførelse af vådrum. Anmeldelsen vedrørende toilettet, der ikke var fastgjort, blev afvist, da forholdet ikke ansås for nævneværdigt i forsikringsmæssig henseende.

De afviste skader blev påklaget til selskabet. I skrivelse af 4/11 og 21/11 2003 fastholdt selskabets cheftaksator, at afslaget på forsikringsdækning var korrekt.

Klagerne er utilfreds med selskabets afgørelse. I skrivelse bilagt klageskemaet har klagerne bl.a. anført:

> "Det kom os for ører, at sælger havde lavet meget af det håndværksmæssige selv, og at han formentlig ikke havde overholdt bygningsreglement for småhuse i forbindelse med opførsel af badeværelset. Det gjorde os utrygge, da vi var af den opfattelse, at vi havde købt et hus, der var totalt renoveret indvendigt, og derfor også havde regnet med, at de gældende reglementer var overholdt.
>
> Vi fik taget en flise i badeværelsesgulvet op samt udboret et hul i brusekabinen, og det viste sig, at der ikke er opsat vådrumsmembran nogen af stederne.
>
> …
>
> I afsnit 1.1.2 punkt 3 i Bygningsreglement for småhuse á 98 står der, at reglementet gælder for: 'ombygninger og andre forandringer, som er væsentlige i forhold til byg-

gelovens og reglementets bestemmelser'. I afsnit 1.14.4 om ikrafttræden står der: 'Bestemmelserne i reglementet skal overholdes i byggerier, som får tilladelse eller anmeldelse efter bestemmelsernes ikrafttræden. Hvis byggearbejdet ikke kræver tilladelse eller anmeldelse, skal bestemmelserne overholdes ved arbejder, der påbegyndes efter bestemmelsernes ikrafttræden.' Eftersom vores badeværelse er totalrenoveret efter ikrafttrædelsen af Bygningsreglement for småhuse á 98 og er konstateret ikke indeholdende vådrumsmembran er vi af den overbevisning, at vores badeværelse hører under ulovlighedsdækningen i vores ejerskifteforsikring."

Klagerne har vedlagt et overslag på 37.715 kr. ekskl. moms på udførelse af vådrumsmembran i badeværelset.

Selskabet har i skrivelse af 6/2 2004 til nævnet fastholdt afslaget på yderligere erstatning. Selskabet har bl.a. anført, at renovering af et badeværelse uden vådrumsmembran ikke i sig selv er udtryk for en aktuel skade, ligesom det heller ikke er godtgjort, at den manglende vådrumsmembran vil give nærliggende risiko for skader. I relation til klagernes bemærkning om, at badeværelset er renoveret og derfor skal vurderes i forhold til de nuværende krav for vådrum, har selskabet bl.a. anført:

"Vi kender ikke det eksakte omfang af renoveringen, men vi kan læse i tilstandsrapporten for ejendommen (bilag B), på side 9 af 14, Sælgers oplysninger om ejendommen, at renoveringen er udført efter en sodskade. Ligeledes tyder flere af den bygningssagkyndiges registreringer på, at nogle indvendige bygningsdele består, f.eks. lofter og tagkonstruktion.

…

Skadekonsulenten begrunder sin afvisning med, at forholdet ikke er udtryk for en aktuel skade eller giver nærliggende risiko herfor. Han bemærker samtidig, at arbejdet godt nok er udført på et tidspunkt, hvor Bygningsreglementet for småhuse 1998 (BR-s) var gældende. Dette er efter skadekonsulentens opfattelse ikke udtryk for, at det pågældende reglement også skal følges.

…

Vi er af den opfattelse, at den nærliggende risiko for skade skal vurderes i forhold til et tilsvarende badeværelse uden vådrumsmembran. Dette beror på, at der ikke er

forhold ved de udførte renovering efter sodskaden, som tyder på, at bygningsmyndigheder kunne have krævet ombygningen byggesagsbehandlet.

Denne vurdering er i overensstemmelse med den vejledning, som er udarbejdet af Erhvervs- og Boligstyrelsen den 21. juni 2002. Den er først og fremmest tænkt som et redskab til brug ved vurdering af, om der kan stilles krav om erstatning til lovliggørelse i forbindelse med en skade. Imidlertid indikerer den også, hvornår bygningsmyndighederne kan stille krav i henhold til et nyere bygningsreglement, end det der var gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse.

…

Med henvisning til ovenstående skal vi konkludere, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at forholdet opfylder skadedefinitionen."

Med henvisning til klagerens bemærkninger om, at skaden er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning, anfører selskabet i skrivelsen af 6/2 2004 til nævnet bl.a.:

"Ejerskifteforsikringen er også udvidet med ulovlighedsdækning, men konstruktionen var som tidligere anført ikke ulovlig på opførelsestidspunktet. Ulovlighedsdækningen er i øvrigt begrænset til kun at dække bygningens lovlighed som helhed samt ulovlige bygningsindretninger. Udeladelse af vådrumsmembran kan således ikke henføres under den dækning.

Et badeværelse, som ikke opfylder bestemmelsernes krav til vådrum, er ikke ensbetydende med, at bygningen er ulovlig i sin helhed. Der er heller ikke tale om et krav, som vedrører bygningens indretning, hvorfor vi skal konkludere, at kravet om lovliggørelse ikke kan henføres til ulovlighedsdækningens dækningsomfang, når det gælder bygningens lovlighed.

…

Bygningsreglement for småhuse 1998 (BR-S 1998) er udarbejdet på baggrund af lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998 med ikrafttrædelse den 15. september 1998.

…

Det fremgår af *BR-S 1998, afsnit 1. Administrative bestemmelser, punkt 1.1. Reglementets anvendelsesområde, stk. 1.2.2,* at reglementet gælder for:

- opførelse af nye huse,
- tilbygninger til eksisterende huse,
- ombygninger og andre forandringer, som er sædvanlige i forhold til byggelovens elle reglementets bestemmelser,
- ændringer i anvendelsen, som er væsentlige i forhold til byggelovens elle reglementets bestemmelser og
- nedrivning af fritliggende og sammenbyggede enfamiliehuse samt sommerhuse.

Renovering af et eksisterende badeværelse kan efter vores opfattelse ikke henføres under en af de kategorier, som reglementet gælder for. Derfor skal vi konkludere, at renoveringen ikke skal opfylde BR-S 1998 bestemmelser om vådrum.

Med henvisning til ovenstående er det vores klare overbevisning, at det er det på tidspunktet for ejendommens opførelse gældende bygningsreglement eller andre forskrifter, som en renovering skal opfylde og ikke det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

I øvrigt indeholder BR-S 98 ikke direkte et krav om anvendelse af vådrumsmembran. Det fremgår blot, at gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum, afsnit 4. Konstruktioner, brandforhold og byggepladsen, stk. 4.6.1 i reglementet. Dog fremgår det af kolonnen til højre, at det fremgår af SBI-anvisning 189, hvorledes gulve og vægge i vådrum **kan** udføres.

Endelig skal vi bemærke, at erstatningen for en dækningsberettiget skade på det pågældende badeværelse med deraf ophugning af gulv og/eller nedbrydning af vægfliser til følge ikke havde indeholdt omkostninger til etablering af vådrumsmembran. Dette beror på, at ejerskifteforsikringen ikke indeholder en dækning for merudgifter til lovliggørelse i forbindelse med udbedring af en i øvrigt dækningsberettiget skade, som det er tilfældet for sædvanlige bygningsforsikringer."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

…

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

…

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.

…

17. Bygningens lovlighed

Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet udtaler:

Der foreligger i sagen ikke nærmere oplysninger om, hvorledes badeværelset er bygget, ligesom der heller ikke foreligger oplysninger om, hvorvidt myndighederne anser den konkrete konstruktion for ulovlig, og om de i givet fald vil dispensere herfra.

På denne baggrund finder nævnet, at der til sagens afgørelse kræves en bevisførelse, der ikke kan foregå ved nævnet, hvorfor nævnet må afstå fra at viderebehandle sagen, jf. § 4 i nævnets vedtægter.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann