721/05

Den 15. april 2005 blev i sag nr. 63.896:

xxxxxxxx xxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for lovliggørelse af et toiletrum.

Det fremgår af sagen, at sælger selv har foretaget renovering af toiletrummet.

Selskabet har afvist at yde erstatning i forbindelse med det anmeldte forhold under henvisning til, at klagerne ikke dokumenteret, at der er ulovlige vvs-installationer, og at lovgivningen vedrørende småhusreglementer ikke er overtrådt.

Klagerne er endvidere utilfredse med den besigtigelse, der blev foretaget af en af selskabet udpeget vvs-installatør. Klagerne betegner besigtigelsen som meget overfladisk. Endvidere er klagerne utilfredse med, at de ikke kan få en godkendelse fra vvs-installatøren på, at arbejdet udført af sælger er lovligt, eller formå selskabet til at indhente en sådan. Klagerne er endelig utilfredse med taksatorens og sagsbehandlerens håndtering af sagen.

Selskabet oplyste ved skrivelse af 26/5 2004 til nævnet, at selskabet var i færd med hos K. Kommune at undersøge, hvilke regler der er gældende for, hvornår der kræves godkendelse af mindre udvidelser af eksisterende rum og installationer.

Selskabet har på baggrund af svar fra K. Kommune ved skrivelse af 14/7 2004 til nævnet anført:

"**Lovliggørelse af toilet**

Spørgsmålet om lovliggørelse af vvs-installationer i toilet er nu afklaret.

…

Vi var modtaget svar fra K. Kommune, Teknisk Forvaltning som har sendt kopi af småhusreglementet, hvor der er henvist til undtagelserne, 1.5.1 og 1.7.1, hvor der står i 1.7.1, 'Følgende byggearbejder kan ske uden byggetilladelse og uden anmeldelse: Ombygning og andre forandringer i bygninger, hvis der ikke sker udvidelse af arealet eller en væsentlig anvendelsesændring. Ombygning og andre forandringer i bygninger, hvis der ikke sker udvidelse af arealet eller en væsentlig anvendelsesændring.'

I denne sag er der ikke sket ændring af bygningens areal, ligesom der ikke er ændret i anvendelsen af det rum, der er udvidet.

Jeg har i dag kontaktet R.J.P. i K. Kommune, Teknisk Forvaltning, der oplyste, at det kun er, når bygningens ydre grænser bliver ændret, at der skal søges byggetilladelse.

Herefter oplyste jeg om, at der var tale om et rum, der blev benyttet som toilet, der var blevet udvidet.

R..P. oplyste, at i et sådant tilfælde skulle der ikke søges om byggetilladelse, da anvendelsen af rummet ikke blev ændret, og der ikke skete udvidelse af bygningens samlede areal. Byggelovgivningen skulle naturligvis overholdes.

Efter de oplysninger som vi har modtaget, er det derfor vores opfattelse, at det ikke har været nødvendigt at søge om byggetilladelse i denne sag.

Derfor må vi fortsat afvise at dække

Da der ikke har kunnet påvises ulovligheder gennem vvs-installatører, Og da lovgivningen vedrørende småhusreglementet ikke er overtrådt ligesom der ikke er sket skade som følge af det anmeldte, må vi desværre fortsat afvise vise at dække for anmeldte forhold der vedrører toilet."

Hertil har klagerne ved skrivelse af 18/7 2004 til nævnet anført:

"For det første, da er det ikke en byggetilladelse vi efterlyser, da vi selv har rettet henvendelse til K. Kommune angående dette på et tidligere tidspunkt. Det som det hele drejer sig om, og det er også det vi har gjort Topdanmark opmærksom på, det er, at den forrige ejer har været inde og ændre toiletrummets opbygning, d.v.s. han har selv udført arbejde (vand + afløb), som privatperson, hvilket er ulovligt, da det er arbejde hvortil der kræves en autorisation i henhold til autorisationsloven inden for vvs området.

I henhold til ovennævnte kan vi oplyse, at vi på et tidligere tidspunkt ved en gennemgang af huset, sammen med en af Topdanmark medbragt vvs-installatør (B.L.), samt skadekonsulent L.T.H. (samme forsikringsselskab) gjorde opmærksom på problemet vedr. lovliggørelsen af installationen.

Installatør B.L. + L.T.H. aftalte indbyrdes at dette ikke var noget problem, da B.L. nok skulle sige god for dette, men da det kom så vidt, at vi ville have et stykke papir på at han stod inde for det udførte arbejde med sin autorisation, da nægtede han, selvom han udtaler, at han ikke har konstateret ulovligheder på den synlige del af installationen. Den samme konklusion fremkommer vores tilkaldte vvs installatør CVE Teknik med, da det kun er det visuelle han kan se.

Problemet er, at tidligere ejer har skjult vvs + afløbsinstallationen bag træpaneler, og de skal fjernes for at kunne inspicere kvaliteten af udført arbejde. Det kan oplyses at den eks. installation (skjult) er udført af jernrør, men det synlige er kobberrør (problem evt. med galvanisk tæring), samt at der mangler udluftning fra eks. kloakstam-

me (skjult, problem evt. vakuum, suger vand ud af vandlås. Samtidig er der ikke etableret ventilationsafkast fra toiletrummet."

Foranlediget af ovennævnte skrivelse fra klagerne har selskabet ved skrivelse af 10/8 2004 til nævnet anført:

"**Lovlige/ulovlige installationer**

Som følge af vores forsikringstagers brev har vi kontaktet L.B., Teknologisk Institut, for at få oplyst om den omstændighed at en person uden autorisation har udført vvs-arbejde, i sig selv er en ulovlighed.

L.B. oplyste, at såfremt installationen opfylder de gældende regler på tidspunktet for udførelsen, vil der ikke være tale om en ulovlig installation på grund af at en person uden autorisation har udført arbejdet.

Den omstændighed at installationen er udført af en person uden autorisation, er et spørgsmål om at personen har overtrådt autorisationsreglerne, og ikke et spørgsmål om lovlighed af installationen.

Derfor fastholder vi

Da den omstændighed at en person uden autorisation udfører arbejdet ikke medfører at installationen betragtes som ulovlig såfremt gældende regler ved udførelse af installationen er overholdt, og da der ikke foreligger dokumentation for at der er tale om ulovlige installationer, må vi fastholde, at vi ikke kan dække for det anmeldte forhold."

Heroverfor har klagerne ved skrivelse af 15/8 2004 til nævnet anført:

"Efter modtagelse af Deres svar på vores brev af 18-07-2004, har vi følgende at bemærke. For det første, forstår vi ikke at De henvender dem til Teknologisk Institut (L.B.), for at svar ang. lovliggørelse af installationen, i henhold til autorisationsloven, da det er sikkerhedsstyrelsen som administrer dette reglement.

Ud fra L.B.'s svar vedr. ovenstående, da påtaler han, at det ikke er ulovligt at en person. selv udfører installationsarbejdet, hvis han ellers overholder gældende regler, men her i vores tilfælde da er dette ikke overholdt da den foregående ejer har udført

installationen i kobber/ jern (galvanisk tæring), eks. udluftning fra faldstamme mangler (hævert virkning), samt manglende ventilation af toiletrummet.

Det er de forhold, som vi godt vil have afklaret, samt at vi mangler den lovede godkendelse fra vvs B.L., som var aftalt mellem jeres taksator L./vvs B.L., efter at vi gjorde opmærksom på dette i starten, samt at det fremgår af vores brev d. 18-07-2004."

Selskabet har til nævnet ved skrivelse af 3711 2004 til nævnet anført:

"**Sikkerhedsstyrelsen (DGP)**

Grunden til at vi i denne sag har kontaktet L.B. på Teknologisk Institut om lovliggørelse er, at vi har fået oplyst han er en kapacitet på området.

Da vores kunde stiller sig tvivlende til det svar, som vi har modtaget, har vi kontaktet Sikkerhedsstyrelsen, hvor jeg har talt med K.M.A., Sikkerhedsstyrelsen - DGP.

K.M.A. oplyste, at den omstændighed at en person uden autorisation udfører vvs-arbejde, som skal udføres af personer med autorisation, er en ulovlig handling. Hvis man er bekendt med at en sådan handling er udført, skal den anmeldes. Der er 2 års forældelsesfrist fra arbejdet er udført i sådanne sager.

Hvis installationen er udført efter gældende regler på tidspunktet for udførelsen, mente K.M.A. ikke, at der ville være grundlag for at erklære installationen ulovlig, alene af den grund at en person uden autorisation har udført den.

Det svarer således overens med de oplysninger, som vi har modtaget fra L.B. fra Teknologisk Institut.

Vand-installationen i oprindeligt toilet.

Vandinstallationen er gennemgået af autoriseret installatør B.L., uden han har fundet anledning til kommentarer.

Idet der ikke er påvist ulovlige installationer på det tidspunkt installationen er udført, har vi afvist at dække anmeldte forhold.

Den omstændighed at der er anvendt kobber/jernrør sammen, er ikke ulovligt, blot de er sammensat i den rigtige rækkefølge, således at der ikke sker ion-vandring fra kobber ind i jern.

Udluftning af faldstamme l oprindeligt toilet.

Afløbsinstallationer er gennemgået af autoriseret kloakmester A. og S. Firmaet er rekvireret af vores kunde. De forhold som kloakmesteren fandt skade på, eller som var ulovlige, er udbedret.

l den forbindelse gør vores skadekonsulent opmærksom på, at det ikke et krav, at alle afløb skal være udluftet.

l dette tilfælde, hvor toilettet oprindeligt er fra 1920, har der ikke været krav LKM om udluftning på opførelsestidspunktet.

Forholdet er gennemgået med autoriseret kloakmester S.V., A. og S., som bekræfter dette. De første afløbsnormer kom i henhold til S.V. i løbet af 1950-erne.

Rummet er senere udvidet, uden at der har været krav til myndighedsbehandling jævnfør K. Kommune.

Nyt forhold som er anmeldt

I denne forbindelse skal vi for god ordens skyld gøre opmærksom på, at der er tale om en nyt forhold, som vores kunde har anmeldt efter den oprindelige skadesanmeldelse, der kun omhandlede vvs-installationer i toilettet og ikke afløbsinstallationer.

Hvis Ankenævnet finder at dette forhold skal dækkes, er der tale om en ny skade. Selvrisiko på 10.000 kroner vil derfor skulle fratrækkes ved udbetaling af erstatning.

Manglende ventilation i oprindeligt toilet

Forholdet er ikke anmeldt tidligere, og må betragtes som en ny skade. Vi vil i dette tilfælde skulle fratrække selvrisiko op til den maksimale selvrisiko på 25.000 kroner, hvis det viser sig, at vi skal dække denne omkostning.

Før 1961 er der ikke krav ifølge bygningsreglement til udluftning. Toilettet er oprindeligt fra 1920, hvor der ikke var krav om udluftning. Rummet er senere udvidet. Der stilles ikke krav til lovliggørelse af rummet, fordi det renoveres.

Rummet er forsynet med ovenlys, som kan sikre tilførelse af frisk luft og aftræk. Der er ikke kanal med 150 cm2 tværsnit i henhold til reglementet af 1961 og fremover.

Idet der efter vores opfattelse ikke er tale om ulovlige installationer har vi ikke mulighed for at dække anmeldte forhold.

Vi må derfor desværre fortsat fastholde vores afslag."

Klagerne har hertil bemærket ved skrivelse af 20/11 2004 til nævnet: **(8)** Klagerne mener, at selskabet ikke er berettiget til at afkræve dem en ny selvrisiko, idet de blev oplyst om, at de ikke ville blive afkrævet en ny selvrisiko, såfremt der under sagsforløbet blev konstateret flere skader. Klagerne henviser endvidere til selskabets skrivelser dateret den 16/10 2003 samt 20/11 2003[17-17a] og endelig den 21/1 2004 .

Selskabet har hertil anført, at de har gjort klagerne opmærksomme på, at hvis de forhold, som var anmeldt viste sig at være mere omfattende end først antaget, ville der som følge af den yderligere dækning ikke blive fratrukket dem en ny selvrisiko. Selskabet har i skrivelse af 8/12 2004 nærmere redegjort for dets synspunkt omkring selvrisiko i forhold til de konkrete skader. Selskabet henviser endvidere til ankenævnskendelse nr. 57.279.

Nævnet har fået forevist billeder.

8. 63.896

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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

Ved bygningsskade forstås, brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

…

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at de udførte vvs-installationer i toiletrummet giver nærliggende risiko for skade eller har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Da der således ikke ses at foreligge en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de udførte vvs-installationer i henhold til de almindelige betingelser for ejerskifteforsikring. Da nævnet ikke finder det godtgjort, at vvs-installationerne var ulovlige på opførelses- eller ændringstidspunktet, finder nævnet heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække forholdet i henhold til reglerne i tillægsforsikringen.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets sagsbehandling.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand