745/06

Den 3. april 2006 blev i sag nr. 66.721:

xxxx xx xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
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 Privatsikring, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på listeloft i stuen samt lovliggørelse af badeværelse. Endvidere er klagerne utilfredse med, at selskabet har afvist at udbetale erstatning for allerede anerkendte forhold.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet udbetalt erstatning for allerede anerkendte forhold, hvorfor tvisten alene vedrører listeloft i stuen samt badeværelset.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for listeloft i stuen under henvisning til, at der ikke har været nærliggende risiko for, at loftet ville falde ned. Endvidere har selskabet henvist til oplysningerne i tilstandsrapporten samt det nedslag i købesummen, som klagerne har fået.

Vedrørende badeværelset har selskabet afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Ifølge selskabet er der tale om renovering af eksisterende badeværelse, som ikke kan karakteriseres som en væsentlig forandring, men må henføres til almindelig bygningsvedligeholdelse, hvorfor bygningsreglementet fra 1998 med tilhørende SBI anvisninger ikke finder anvendelse.

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.:

"**Boligen indeholder:** … Stort og dejligt badeværelse fra 2001 med bruseniche, håndklædevarmer og skabsarrangement."

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**Kontant nedslag:** Køber har modtaget et kontant nedslag på kr. 130.000,00 i forhold til den oprindelige udbudspris på kr. 1.495.000. Dette bl.a. som følge af ejendommens stand samt tilstandsrapportens indhold."

Af tilstandsrapport af 16/4 2003 fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Et stort set uisoleret eenfamiliehus fra 1880, hvor den oprindelige slagterbutik er nedlagt og inddraget til beboelse. Bortset fra køkken og bad, som er nyopført og vinduer som er skiftet i 2002, må der påregnes nogen vedligeholdelse og en del renovering/ombygning, specielt af tagetagen, før bygningen kan leve op til de krav der stilles til bygninger i dag."

Det fremgår af sagen, at klagerne i december 2003 anmeldte skader/ulovligheder på listelofter. Af klagernes skrivelse af 2/12 2003 fremgår bl.a.:

"***Loft i stor stue***

Panel-lofter monteret som sænkeloft på (genbrugs) lægter, opsat med uens afstand og meget få hæfteklammer. Opsætning af nyere dato, antageligt for at dække over løst/manglende puds i loft i østside, som direkte resultat af vandindtrængning fra utæt tag (se herover).

Der er to lampeudtag i loft, som ikke er ført ud til nye beklædning, men fortsat monteret i gamle pudsloft ca. 10 cm over panelloftpladerne. Ikke lovligt!

Nedfaldstruende!

Hele loftsbeklædningen skal nedtages og ny solid og lovlig beklædning monteres. Originale brædder på bjælker er meget nedbrudte og skal udskiftes, jfr. ovenstående konsekvenser af utæt tag.
Nye lofter bør opsættes på nyt sundt underlag, som vil være tilfældet ved udskiftning af hele tagets/bjælkelagets tømmerkonstruktion."

Selskabet har til sagen oplyst, at listelofterne var demonteret ved den efterfølgende besigtigelse, ligesom ejendommen var under omfattende renovering. Selskabets taksator havde derfor ikke mulighed for at vurdere forholdet nærmere. Ifølge selskabet oplyste klagerne i den forbindelse, at de selv havde demonteret listelofterne.

I skrivelse af 4/2 2004 til klagerne meddelte selskabet afslag på forsikringsdækning vedrørende loft i stor stue, idet selskabet henviste til, at klagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten var blevet "varslet" om forholdet.

I skrivelse af 24/6 2004 til selskabet meddelte klagernes advokat bl.a., at selskabets taksator ved et tidligere møde havde meddelt dækningstilsagn vedrørende udgifter til udbedring af loft.

I skrivelse af 27/8 2004 til selskabet anførte klagernes advokat bl.a.:

"For så vidt angår loftet i stuen skal som ovenfor anføres, at J.S. har givet dækningstilsagn vedrørende dette forhold; loftet faldt ned umiddelbart efter mine klienters overtagelse af ejendommen, og genetablering var i princippet ikke muligt eller hensigtsmæssigt. Såvel billeder som et vidne, A., der da hjalp mine klienter, kan bekræfte, at loftet faldt ned. Der har således været tale om mangler ved loftet/fejlmontering.

Til det i Deres brev af 4. februar 2004 anførte vedrørende bygningernes tilstand skal bemærkes, at dette som udgangspunkt er rettet mod ejendommens 1. sal, mens det foreliggende forhold vedrører stueetagen. Der er således ikke tale om, at forholdet har været 'varslet' i tilstandsrapporten, idet man på intet tidspunkt kunne forudse, at loftet ville styrte ned umiddelbart efter overtagelse.

Kravet vedrørende loftet fastholdes, herunder i overensstemmelse med det af J.S. givne dækningstilsagn desangående."

I skrivelse af 5/10 2004 til klagernes advokat afviste selskabet, at taksatoren skulle have meddelt dækningstilsagn vedrørende udgifter til udbedring af bl.a. loft. Selskabet henviste til, at taksatoren to gange mundtligt skulle have afvist forholdet. Af skrivelsen fremgår videre:

"Under besigtigelsen af loftet i stuen oplyste forsikringstager at han selv havde demonteret loftpladerne, hvilket i øvrigt også fremgår af hans brev af 2.12.2003, hvorfor de nye oplysninger om at loftpladerne af sig selv faldt ned umiddelbart efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen ikke kan anerkendes.

Da det ikke er dokumenteret at monteringen af loftpladerne er/var i modstrid med evt. gældende bygningsreglement og der i øvrigt ikke er konstateret forhold der gør at skadebegrebet for ejerskifteforsikringen er opfyldt, fastholdes at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen - ligesom vores synspunkt i vores brev af 4.2.2004 i øvrigt også fastholdes.

…

Slutteligt skal jeg endvidere bemærke at det af skødet bl.a. fremgår, at forsikringstager har fået et kontant nedslag på kr. 130.000,- i forhold til oprindelig udbudspris, bl.a. som følge af ejendommens stand og tilstandsrapportens bemærkninger, om bl.a. renovering af ejendommen.

I den forbindelse skal jeg henlede opmærksomheden på Forsikringsaftalelovens § 39, hvori det bl.a. fremgår, at vi ikke er forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Da forsikringstager således via det kontante nedslag på kr. 130.000 allerede, er kompenseret for ejendommens stand er det svært at se at kravene i nærværende sag kan opretholdes."

Klagernes advokat oplyste i skrivelse af 2/11 2004 til selskabet, at klagerne havde villet fjerne en mindre del af loftet i forbindelse med etablering af ny trappe. Idet klagerne forsigtigt fjernede finerloftplader i dette område, faldt hele stuens loft ned. Videre oplyste advokaten, at forløbet - samt dækningstilsagn - kunne bevidnes.

Partnerne holdt efterfølgende møde den 26/11 2004 på ejendommen, og i skrivelse af 22/12 2004 til klagernes advokat anførte selskabet bl.a.:

"Ad stueloft:

Det fastholdes at bygningskonsulent J.S. ikke har givet dækningstilsagn og i den forbindelse ændre vidnet A.J.'s forklaring intet.

Vidnets udtalelse 'jeg har ikke en særlig god hukommelse men når J. [klager J.G.] siger at J.S. har givet dækningstilsagn tror jeg på ham' er ikke særlig brugbar.

Det fastholdes også at J.G. overfor J.S. har udtalt at han selv har taget alle loftpladerne ned.

Forsikringstager var i den forbindelse mere optaget af hvordan loftet så ud over loftpladerne end problematikken med selve loftpladerne - om hvilke forsikringstager havde udtalt 'at de var meget lette at tage ned med fingrene'.

At loftpladerne sandsynligvis ikke var opsat håndværksmæssigt korrekt - vi er ikke i besiddelse af opsætningsvejledningen - gør ikke at forholdet alene af den grund er dækningsberettiget, idet pladerne alligevel havde siddet der i en længere årrække og der således ikke kan siges at have været en skade eller nærliggende risiko for skade.

Det er samtidig vores opfattelse at alle loftpladerne ikke af sig selv ville falde ned selvom forsikringstager selv skulle have nedtaget 3-4 loftplader.

Når henses til ovennævnte bemærkninger, tillagt bemærkningerne i tilstandsrapporten om vedligeholdelse og renovering af ejendommen samt afslaget i købesummen, kan forholdet ikke accepteres som dækningsberettiget.

Hvis skadeårsagen havde været dækningsberettiget ville det forhold at pladerne, inden vores første besigtigelse af ejendommen, var smidt i en affaldsdynge hvorfor mulighed for evt. genopsættelse ikke kunne vurderes alene have gjort det tvivlsomt om forholdet kunne accepteres som dækningsberettiget.

…

Ad badeværelse:

Indledningsvis skal det oplyses at der ingen krav er til myndighedsbehandling ved renovering/modernisering af et gammelt baderum/toilet. Derfor er samtlige krav om lovliggørelse ikke relevante, med mindre der konstateres en skade eller der er nærliggende risiko for en skade, og forholdet i øvrigt ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i forsikringsbetingelserne.

Jeg vedlægger en kopi af kendelse nr. 60.058 fra Ankenævnet for Forsikring, der omhandler problematikker i forbindelse med renovering af et badeværelse, ulovlighedsdækning m.m.

1. Spørgsmål vedr. rustfrie søm i loft:

Der er ingen krav herom i BRS 1998 (bygningsreglementet for småhuse 1998, og der er ingen skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet afvises som dækningsberettiget.

2. Vægge i vandbelastet område - bruseniche - ved renovering udført i uorganisk materiale.

Der er ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet afvises som dækningsberettiget.

3. Manglende dampspærre.

Der er ingen krav i BRS 1998. Der er ikke konstateres skade og ingen nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet afvises som dækningsberettiget.

4. Rørgennemføring ved blandingsbatteri.
Der er ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet afvises som dækningsberettiget.

5. Opkant ved dør.
Der er ikke den i BRS 1998 nævnte foreskrevne opkant på 20 mm mellem dørbundstykke og gulvbelægning men området er kun belastet af rengøringsvand, og der er ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet afvises som dækningsberettiget.

6. Bagfald på baderumsgulv.
Der kunne ikke ved besigtigelse af forholdet konstateres bagfald. Almindelig tolerance for ujævnheder er overholdt. Der er ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet afvises som dækningsberettiget.

7. Soltørret lersten i mur.
Der er ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet afvises som dækningsberettiget.

8. Skrukke og løse fliser ved område ved dør til gang samt revnet fuge ved dør til gang ved ydervæg.
Skadeårsagen er dækningsberettiget men da skadeudbedringen ikke er kalkuleret til at overstige kr. 2.000,- kan forholdet ikke accepteres som dækningsberettiget, da dette ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt."

Klagernes advokats skrivelse af 11/3 2005 var vedlagt klagernes bemærkninger vedrørende badeværelset, hvoraf det bl.a. fremgår, at badeværelset - ifølge klagerne - var nyopført i 1999-2000, hvorfor bygningsreglement fra 1998 således er gældende. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

8. 66.721

"***Opsamling***

Da der både er tale om lovbrud, dårligt håndværk og manglende overholdelse af producenters anvisninger på mange forhold, kræves der en totalsanering af badeværelset.

Der er ingen af de kendte bygningsdele der derved kan blive på nuværende placering og kun loftbrædder, håndvaskmøblement, armaturer samt (eventuelt) toilet som (måske) vil kunne genbruges i forbindelse med reetablering af badeværelset.

Gulv og vægge skal fjernes og bortskaffes, vandtilføringerne skal ændres og et helt nyt badeværelse skal reetableres. Der er ingen anden udvej!"

I skrivelsen af 11/3 2005 fremsatte advokaten forligsforslag vedrørende badeværelset om betaling af 180.000 kr. efter, at selvrisiko var fratrukket.

Selskabet fastholdt i skrivelse af 27/4 2005 til klagernes advokat, at der var tale om renovering af badeværelse, som ikke krævede fornyet myndighedsbehandling, hvorfor det ikke var den i 1999/2000 gældende bygningslovgivning/sædvanlige byggeforskrifter, de anmeldte forhold skulle vurderes op imod for så vidt angik eventuelle ulovligheder, men de på opførelsestidspunktet for etableringen af det oprindelige badeværelse gældende bygningsreglement/forskrifter. Videre henviste selskabet til, at det ikke var dokumenteret, at der var bygningsindretninger eller installationer, der var ulovlige og i strid med gældende bygningslovgivning eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelsestidspunktet for badeværelset - ligesom det ikke forelå oplyst, hvilke myndighedskrav der var gældende på opførelses/udførelsestidspunktet. Selskabet redegjorde herefter nærmere for afgørelsen.

Klagernes advokat har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal udbetale erstatning for de anmeldte forhold vedrørende stueloft og badeværelse.

I skrivelse af 2/8 2005 til nævnet har selskabet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har bl.a. anført, at dets bygningskonsulent vurderer, at der ikke har været nærliggende risiko for, at lofterne ville falde ned. Selskabet har herved lagt til grund, at klagerne selv

demonterede lofterne, uagtet at de senere delvist ændrede deres forklaring desangående. Herudover bemærker selskabet, at selv om loftet helt eller delvist var faldet ned af sig selv, er det selskabets opfattelse, at oplysningerne i tilstandsrapporten og det nedslag i købesummen, klagerne har fået på grund af ejendommens stand, medfører, at forsikringsdækning er udelukket for så vidt angår loftsbeklædningen. Vedrørende badeværelset har selskabet oplyst, at sælger - på telefonisk forespørgsel - har oplyst, at der forinden renoveringen af badeværelse i 1999 i forvejen var et badeværelse i det pågældende rum med både bruseenhed, toilet, håndvask og afløb. Ifølge selskabet er der formentligt tale om det oprindelige badeværelse. Det er selskabets opfattelse, at det er de regler, der var gældende på opførelsestidspunktet for det oprindelige badeværelse, der finder anvendelse. I den forbindelse har selskabet henvist til ankenævnskendelse nr. 60.058. Videre har selskabet nærmere redegjort for de enkelte klagepunkter vedrørende badeværelset.

I skrivelse af 2/9 2005 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført, at oplysningerne i tilstandsrapporten relaterer sig i det hele til tagetagen/1. sal, mens de anmeldte forhold vedrørende loft relaterer sig til stueetagen. Ifølge advokaten er der således intet i tilstandsrapporten, der indikerer det ved stueetagens loft oplevede problem. Videre afviser advokaten, at nedslaget i købesummen relaterer sig til bygningens tilstand, hvor klagerne ikke har kunnet forvente at købe en bygning i dårligere stand, end det der kan ses/læses ud af tilstandsrapporten. Det er advokatens opfattelse, at afslaget i købesummen må antages at være forhandlet på baggrund af problemerne med at sælge ejendommen ud fra den fastsatte pris - ikke ud fra ændret opfattelse af ejendommens tilstand. Vedrørende badeværelset har advokaten oplyst, at sælger ved handlen skulle have oplyst til klagerne, at der tidligere var kølerum der, hvor der nu er badeværelse, ligesom der var slagterbutik der, hvor der nu er køkken. Ifølge advokaten er det oplyste almindelig kendt i byen S. og kan bekræftes af bl.a. naboer. Supplerende har advokaten oplyst, at der tidligere har været bruseniche i kælderen. Ud fra en samlet vurdering af sagen fastholder advokaten, at der er tale om et nyopført badeværelse.

Parterne har efterfølgende ført yderligere korrespondance, hvor selskabet bl.a. har fastholdt, at afslaget i købesummen er givet med udgangspunkt i ejendommens stand og

oplysningerne i tilstandsrapporten, samt at klagerne ikke har dokumenteret, at badeværelset er ulovligt, og at der i givet fald ikke vil kunne opnås dispensation for eventuelle ulovligheder.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

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, 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.

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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

Udvidet dækning

…

1 Dækningen omfatter:

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

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at den omstændighed, at der er givet et afslag på pris ikke i sig selv afskærer dækning i henhold til ejerskifteforsikringen, hvis forholdene vedrører skjulte skader.

Vedr. loftspladerne

Efter nævnets opfattelse kan afslaget i pris ikke indvirke på en eventuel erstatning for loftspladerne. Hvorvidt der skal ydes erstatning for loftspladerne kan efter nævnets opfattelse kun afgøres efter en nærmere bevisførelse om, og i hvilket omfang klager selv har nedtaget disse, og om risikoen for, at loftspladerne i øvrigt ville falde ned ved almindelig anvendelse af huset.

Vedr. badeværelse

I hvilket omfang der kan stilles krav om opfyldelse af reglerne i bygningsreglementer, når et badeværelse renoveres, er omtvistet og i øvrigt underlagt en konkret vurdering, hvor der også skal tages hensyn til muligheden for dispensation. Efter nævnets opfattelse kræves der til afgørelse heraf en nærmere bevisførelse vedrørende badeværelsets "historik" og indhentelse af udsagn fra byggemyndighederne, dels om hvilke krav der stilles, dels om muligheden for dispensation.

Da nævnet ikke kan foranstalte den nødvendige bevisførelse, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen og henvise til, at en eventuel fortsættelse af sagen må ske ved domstolene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann