769/07

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 69.507:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for etablering af vådrumsmembran i badeværelse, hvilket ifølge faktura har kostet 70.240 kr. + moms.

Denne sag er en udløber af AK 67.700, hvor der blev afsagt kendelse den 14/8 2006.

Selskabet har principalt afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der i henhold til byggetilladelsen af 30/8 1996 er henvist til BR-S 85, hvorefter der ikke stilles krav om etablering af vådrumsmembran i badeværelse. Subsidiært har selskabet anfægtet advokatens opgørelse, idet selskabet allerede har dækket 10.400 kr. + moms, hvorfor det opgjorte beløb højst kan udgøre 74.800 kr. inkl. moms.

Det fremgår af tilstandsrapport dateret 31/10 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1942. I tilstandsrapporten er endvidere oplyst:

> "**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**
>
> Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse."

Ved skrivelse af 10/11 2005 har klagerens advokat over for selskabet anmeldt, at der ikke forefindes vådrumsmembran i badeværelset, hvilket ifølge advokaten ikke er i overensstemmelse med forskrifterne.

Selskabet har i skrivelse af 16/2 2006 afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at badeværelset er opført på de vilkår, der fremgår af byggetilladelsen (BR 85 og SBI anvisning 147), hvor der ikke stilles krav om en vådrumsmembran.

Klagerens advokat har heroverfor ved skrivelse af 16/3 2006 anført, at det er kravene på tidspunktet for den praktiske udførelse af badeværelset, der skal anvendes, og ikke kravene på tidspunktet for byggetilladelsen.

Over for nævnet har klagerens advokat ved skrivelse af 30/5 2006 nedlagt påstand om, at selskabet yder forsikringsdækning for etablering af vådrumsmembran i henhold til faktura nr. 383 af 4/12 2005 stor 87.800 kr. inkl. moms. Til støtte for påstanden har advokaten bl.a. anført:

> "På vegne min klient gør jeg gældende, at det er tidspunktet for arbejdets faktiske udførelse, der er afgørende for bedømmelse af hvilke krav, der stilles til vådrumssikring. I denne sag er arbejderne først registreret færdigmeldt den 23. april 2003. Jeg henviser i det hele til mit brev af 16. marts 2006."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 21/6 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vores forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke, og der blev bl.a. konstateret, at afløb fra håndvask i badeværelse var ført til gulvafløb i bryggers, hvilket er ulovligt. Vi anerkendte at dække udbedring af dette forhold og dækkede i den forbindelse også nedbankning af vægfliser og puds omkring håndvask og bruseniche, der var nødvendig for at kunne lovliggøre VVS-installationer.
>
> Der viste sig ikke at være vådrumsmembran bag fliser, og tvisten går på, at vi har afvist at dække udførelsen af vådrumsmembran, idet vi ikke mener, at den manglende vådrumsmembran er et ulovligt forhold.
>
> Sagens fakta og vores vurdering
>
> Ejerskifteforsikringen er, jf. betingelsernes pkt. 15.1, udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til

stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Der er tale om et hus fra 1942, som blev ombygget og tilbygget i perioden 19962003. Byggetilladelse blev givet den 30. august 1996 bl.a. på vilkår, at bade- og wc-rum udføres i.h.t. BR-S 85 afsnit 3.4. Afsnit 3.4 omhandler ikke vand- og fugtsikring, men badeværelsets indretning og afstanden mellem sanitetsinstallationerne. Vi har været i kontakt med sælger, som oplyser, at renovering af badeværelse påbegyndtes i 1997.

Ifølge BR-S 85 afsnit 1.16.3 gælder bestemmelserne i reglementet for byggerier, som far byggetilladelse efter bestemmelsernes ikrafttræden. Hvis der ikke skal ske byggesagsbehandling, skal bestemmelserne overholdes ved arbejder, der påbegyndes efter bestemmelsernes ikrafttræden. Ifølge BR-S 85 afsnit 1.8.3 bortfalder en byggetilladelse, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelsens dato. Der er ingen tidsfrist for et påbegyndt byggearbejde, der skrider langsomt frem.

Advokaten påstår, at det er reglerne for tidspunktet for arbejdets faktiske udførelse, der finder anvendelse, og da færdigmelding er sket i 2003, skal BR-S 98 finde anvendelse.

BR-S 98 afsnit 1.14.4 indeholder en lignende ikrafttrædelsesregel som BR-S 85. Reglerne i BR-S 98 finder anvendelse på byggerier, som får tilladelse eller som anmeldes efter bestemmelsernes ikrafttræden. Hvis byggearbejdet ikke kræver tilladelse eller anmeldelse, skal bestemmelserne overholdes ved arbejder, der påbegyndes efter bestemmelsernes ikrafttræden. Ifølge byggelovens § 16, stk. 1 bortfalder en byggetilladelse, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelsens dato. Der er ingen tidsfrist for et påbegyndt byggeri, der skrider langsomt frem.

Ingen af bygningsreglementerne lægger vægt på færdigmeldingstidspunktet. Dette ville også stride mod alle retssikkerhedsprincipper. En bygherre kan tage højde for gældende regler ved et byggeris påbegyndelse, men lægges færdigmeldingstidspunktet til grund, kan der blive tale om en uoverskuelig økonomisk byrde pga. omgørelse af arbejder som følge af ændrede regler i byggeperioden.

Byggetilladelse er i denne sag givet i 1996, og byggearbejderne er omfattet af bestemmelserne i BR-S 85.

Det fremgår af tilstandsrapportens side 14/15, at gulv- og vægkonstruktioner i badtoilet er af uorganisk materiale, hvilket også kan ses på de indsendte fotos fra vores forsikringstagers reparationsarbejder.

Af BR-S 85 afsnit 4.6 om vådrum er der bl.a. følgende krav til den del af rummet, hvor der må regnes med vandpåvirkning:
- på gulv- og vægkonstruktioner af træ må kun anvendes vandtætte beklædninger.

Allerede fordi vægkonstruktionen i bad og toilet ikke er af træ, kan der ikke stilles krav om vådrumsmembran.

Men desuden anses uorganisk materiale som beton, teglsten og letbeton for vandtæt materiale.

I BR-S 98 stilles der faktisk ikke et specifikt krav om vådrumsmembran. BR-S 98 afsnit 4.6 om vådrum har følgende krav i litra b og e:

b. Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte.
e. Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.

Væg- og gulvkonstruktionen i badeværelset er af uorganisk materiale, hvorfor der i enfamilieshuse og sommerhuse med typisk lav vandbelastning ikke kræves yderligere vandtætning. Vandafvisende flisebelægning i almindelig fliseklæb er tilstrækkeligt, jf. By og Byg 200, som den 29. november 2001 afløste de tidligere SBI anvisninger. Badeværelset uden vådrumsmembran opfyldte dermed også kravet i B-S 98.

Da vi har afvist dækning, er vi ikke gået nærmere ind i erstatningskravet for etablering af vådrumsmembran. Men vores forsikringstagers krav kan aldrig blive på 70.240 kr. + moms, idet vi allerede har dækket 10.400 kr. + moms af dette beløb, så erstatningskravet kan ikke overstige 59.840 kr. + moms, dvs. 74.800 kr. inkl. moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav**
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

2. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder på baggrund af det anførte i sagen at måtte give selskabet medhold i, at det er vilkårene, der er angivet i byggetilladelsen, der er gældende. Da der i BR-S 85 ikke stilles noget krav om vådrumsmembran, kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning herfor.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand