790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.768:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt skade/ulovlighed i den forsikrede ejendoms badeværelse.[1A]

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har desuden henvist til, at det ikke findes godtgjort, at forholdet er ulovligt.[2A]

Den omhandlede ejendom, der er opført i 1911[7A], blev af klageren købt med den 15/12 2005[8] som overtagelsesdag. Ejerskifteforsikringen, der blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 11/9 2005[7], trådte i kraft den 9/12 2005.[22]

Den 19/11 2006[9] anmeldte klageren til selskabet, at hun havde konstateret, at der hverken er "dampspærre eller vådrumsbehandling ved spånpladebeklædning i badeværelse". Ifølge det oplyste blev forholdet konstateret den 2/10 2006.

På selskabets foranledning blev forholdet den 6/12 2006[10] besigtiget af Just Consult BSK A/S. Af den på baggrund heraf udfærdigede besigtigelsesrapport af 15/12 2006[10] fremgår bl.a.:

> "***Skadeforhold***
> Skaden som er anmeldt:
> 1) Spånpladebeklædning i badeværelse 1. sal oplyses at mangle vådrumsbehandling og at mangle dampmembran.
> Der var ingen dampstandsende membran bag spånpladebeklædningen.
> Der var ikke tegn på skader eller fugtophobninger i spånpladebeklædning.
> Der kan ikke siges noget om, hvornår beklædningen er etableret. Et godt gæt vil være for 30-40 år siden. Der var ikke samme strenge krav til våde rum og dampmembraner på den tid.
> Endvidere vil en dampmembran ikke have gjort den store forskel i denne sammenhæng, idet der er et mellemrum (luftspalte) mellem spånplade og ydermur, hvilket medvirker til at lede evt. fugt bort.
> Det kan heller ikke konstateres om spånpladen er behandlet på overfladen inden tapetsering. Plastmalingen på overfladerne vil yderligere medvirke til nedsættelse af damptransport gennem væggen.
> Konstruktionen må siges at have bevist sin duelighed, og der er som sådan ikke tale om en fejl."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 29/12 2006.[11] Afvisningen blev begrundet med, at besigtigelseskonsulenten ikke kunne konstatere skader, og at opbygningen af badeværelset - ifølge konsulenten - er foretaget for 30-40 år siden og svarer til de konstruktive normer, som var gældende på daværende tidspunkt.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor hun den 7/1 2007[12] tilskrev selskabet. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

> "Alderen på badeværelset er muligvis korrekt, men at det svarer til de konstruktive normer, som var gældende på dette tidspunkt er ukorrekt, da det på intet tidspunkt har været lovligt at kombinere spånplader og malerbehandling som vådrumsbehandling, heller ikke selvom malerbehandlingen var MR-godkendt. Jeg har i øvrigt ladet en maler besigtige badeværelset og han afviser blankt at der har været foretaget nogen form for vådrumsbehandling af badeværelset, idet der udelukkende er tale om et lag glasvæv samt et par lag almindelig maling, så vi er slet ikke i nærheden af en konstruktion der er beskyttet mod indtrængen af vand og vanddamp.
>
> At der ikke er konstateret egentlige skader, må for så vidt være sagen uvedkommende, idet det jo kan være svært at vurdere belastningen af rummet, det kan jo være at rummet ikke har været benyttet særligt ofte til at bade i. Det skal her bemærkes at en stor del af overetagen ikke var benyttet (og heller ikke kunne benyttes pga. utætte vinduer og tag) da jeg overtog huset. Desuden har de gamle og utætte vinduer sikkert sørget for en ventilation der langt overgår kravene. Vi har indtil videre ikke brugt badeværelset, men når vi er færdige

med at gøre alle 4 værelser på 1. etage klar og børnene flytter ovenpå, vil det blive anvendt til badeværelse for 4 personer.

Jeg vil nedenfor redegøre kort for de konstruktive forhold som var gældende i perioden 1966-1991. Jeg gør opmærksom på at der er gulvafløb i badeværelset.
…
Hvis konstruktioner er mere end 35 år gammel dvs. fra før 1972 er konstruktionen som helhed ulovlig idet væggene skulle udføres af uorganiske materialer. Det var ikke tilladt at bruge spånplader. Selvom bygningen er fra før 1961, er der ikke her tale om at man har bibeholdt de eksisterende vægge, idet man har indbygget spånplader i konstruktionen. Hvis konstruktioner er mere end 35 år gammel dvs. fra før 1972 er konstruktionen som helhed ulovlig!

Det var først i forbindelse med Bygningsreglement 1972 (BR-72) at det blev lovligt at bruge trykimprægnerede, træbaserede plademateriale som krydsfiner og spånplade, under forudsætning af at materialerne var trykimprægnerede mod råd og svamp og udført med vandtætte overflader.
…
Hvis konstruktionen er fra før 1977, opfylder den ikke de konstruktive normer, idet der ikke er anvendt imprægnerede spånplader, og den ikke er udført med vandtæt overflade!

Ovenstående er gældende hvis baderummet er 30-40 år gammelt. Hvis badeværelset er yngre er nedenstående gældende:

l BR-77 blev reglerne lempede således at dæk og vægge nu kunne udføres med træ og træbaserede materialer der ikke var imprægnerede mod råd og svamp, dog under betingelse af, at konstruktionen blev beskyttet effektivt mod indtrængen af både vand og vanddamp fra konstruktionen. Gulvbelægninger og vægbeklædninger skulle da være i overensstemmelse med SBI-anvisning 109.
…
Jeg håber ovenstående er fyldestgørende i forhold til de konstruktive problemer med konstruktionen.

Da jeg tegnede en ejerskifteforsikring med udvidet dækning, var de jo netop for at være forsikret mod skjulte fejl. Jeg kan kun tolke forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1 til at forsikringen burde dække ovenstående forhold, idet konstruktionen er i strid med bygnings-lovgivningen, og dette er gældende uanset hvilket tidspunkt badeværelset er opført. En dispensation fra myndighederne kan man næppe forvente at få, da der sædvanligvis aldrig dispenseres for konstruktionsopbygninger der kan give fugtproblemer, med efterfølgende risiko for råd og svamp."

I selskabets skrivelse af 20/3 2007[13] til klageren hedder det bl.a.:

"De oplyser i klagen, at De ikke kan godkende selskabets begrundelse for afvisning af forholdet.

Der er til sagen fremsendt kopi af BBR-udskrift på Deres ejendom. Det fremgår heraf, at Deres ejendom har to vandskyllende toiletter samt to badeværelser. Der er i udskriftet ikke oplysninger om, at der har været foretaget væsentligt om - eller tilbygningen siden ejendommens opførelse i 1911. En sådan ville blive registreret såfremt der var ansøgt om byggetilladelse på en ejendom til f.eks. etablering af et nyt badeværelse. Hvilket ville være påkrævet, hvis der blev etableret et nyt badeværelse.

> Det er derfor vores opfattelse, at badeværelset er fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1911, hvor der ikke var særlige krav til de enkelte konstruktioner.
>
> Ved istandsættelser/renoveringer af allerede eksisterende badeværelser - som ikke kræver en egentlig byggetilladelse - skal gældende bygningsreglementer ikke overholdes.
>
> Ankenævnet har i flere lignende sager udtalt, at hvor der alene sker renovering/istandsættelse af allerede eksisterende badeværelser skal disse *ikke* opfylde bygningsreglementet på det tidspunkt hvor badeværelset istandsættes.
>
> Det er således ikke væsentligt om badeværelset er sat i stand for 30 eller 40 år siden og man i den forbindelse satte disse spånplader op, da man på dette tidspunkt ikke skulle overholde de dagældende bygningsforskrifter.
>
> Da der ikke kan konstateres skade på ejendommen som følge af konstruktionen er skadebegrebet i ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 3.1 ikke opfyldt, hvorfor der ikke er tale om en dækningsberettiget skade under Deres ejerskifteforsikring.
>
> Dansk Boligforsikring A/S fastholder på den baggrund selskabets afvisning af forholdet af 29. december 2006."

Klageren var fortsat utilfreds med afgørelsen, hvorfor sagen herefter blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 7/5 2007[1A], fremgår:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> …
> Da jeg stort set er uenig i alt, og jeg i øvrigt finder det besynderligt at jeg får afvist sagen med forskellige begrundelser, anker jeg hermed sagen via forsikringsankenævnet. Jeg vedlægger en uddybende redegørelse.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
> Jeg vil have forsikringen til at dække de udgifter der vil være til at ombygge badeværelset så det overholder de krav der var gældende da der blev sat spånplader op, samt øvrige konstruktionsfejl som måtte vise sig når der bliver åbnet op for konstruktionen - når væggene ikke overholder reglerne, kan det jo tænkes at det samme er gældende for gulvene. I øvrigt er der heller ikke etableret en aftrækskanal, hvorfor en sådan også bør etableres."

I den vedlagte uddybende redegørelse[14] har klageren nærmere redegjort for sin utilfredshed med selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning. Af redegørelsen fremgår det bl.a., at der ikke på de oprindelige tegninger af huset fra 1911 er bad eller toilet på 1. sal.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 29/5 2007[2] bl.a. anført:

> "Det er på baggrund af besigtigelsen selskabets opfattelse, at der ikke er skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand jf. pkt. 3.1. i forsikringsbetingelserne.
> …
> Det er et almindeligt forsikringsretligt princip, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold ligger indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde.
>
> Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at badeværelset er opført i uoverensstemmelse med dagældende lovgivning og/eller sædvanlige byggeforskrifter. Det er heller ikke godtgjort hvornår badeværelset er opført/moderniseret.
>
> Jeg henviser til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring nr. 60.058.
> …
> Jeg henviser endvidere til følgende relevante kendelser fra Ankenævnet for Forsikring: nr. 67.541, nr. 66.483, nr. 61.041 samt nr. 68.068."

Hertil har klageren i skrivelse af 12/6 2007[3] til nævnet bl.a. bemærket:

> "**Vedr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1**
> …
> Baderum er det rum i en bygning der er sværest at udføre korrekt, således at man får en vandtæt løsning. Organiske materialer blev først tilladt i baderum i Bygningsreglement 1972, og fra 1970'erne og frem er der til stadighed strammet op på hvilke materialer og konstruktionsopbygninger der kan godkendes i baderum. Det er således for længst blevet ulovligt at anvende spånplader i baderum, da det har vist sig at det er svært at udføre konstruktionen tæt nok. Når konstruktionen end ikke er udført efter de lempeligste regler der har været for opbygning af vægge med spånplader, er der absolut grund fil at antage at 'der foreligger nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele', hvorfor pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne må antages at være opfyldt.
>
> **Vedr. opførelsestidspunktet og forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1**
> Det har ikke været mulig pt. at finde en opførelsesdato på badeværelset, men da opførelsestidspunktet/tidspunktet for modernisering ikke ændre på ulovligheden af konstruktionsopbygningen, er det uden betydning for afgørelsen hvilken alder badeværelset har. Jeg henviser til min skrivelse til Dansk Boligforsikring af 07.01.2007, hvor jeg redegør for ulovligheden i perioden 1966 - 1991, samt bilag …: Mailkorrespondance med Civilingeniør og seniorforsker E.B. fra SBI (Statens Byggeforskningsinstitut).
>
> Jeg fastholder derfor at Dansk Boligforsikring er erstatningsforpligtiget iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1 vedr. ulovlige bygningsindretninger, idet bygningsindretningen klart er i strid med bygningslovgivningen."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 28/6 2007[4] til nævnet fastholdt, at der ikke er konstateret nogen skade eller nærliggende risiko for skade, ligesom klageren ikke har sandsynliggjort, at der er tale om et ulovligt forhold. I forlængelse af sidstnævnte påstand har selskabet gentaget, at det er sandsynligt, at der har været badeværelse på

det pågældende sted siden ejendommens opførelse i 1911. Dette begrunder selskabet med, at der er tale om et byhus i H. by. Ifølge selskabet var disse huse tidligere opdelt i lejligheder, hvorfor det ikke kan udelukkes, at der er tale om et oprindeligt badeværelse, der blot er moderniseret gennem årene.

Klageren er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 11/7 2007[5] til nævnet.

Nævnet har fået forelagt det i sagen vedlagte foto.[27]

Forsikringsbetingelserne[23] indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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 bygningens 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.
…
15. udvidet dækning
15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overhold af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Sådan som sagen foreligger oplyst finder nævnet det endvidere ikke godtgjort, at der foreligger en ulovlig bygningsindretning, der er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Henset til ovennævnte kan nævnet således ikke - på det foreliggende grundlag - pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnets afgørelse udelukker dog ikke, at en egentlig bevisførelse ved domstolene vedrørende sagens faktiske omstændigheder vil kunne begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen