836/10

Den 1. februar 2010 blev i sag nr. 76.196:

xxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

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 ved sin advokat over selskabets behandling af en anmeldt skade på gulvet i brusenichen i den forsikrede ejendoms badeværelse på 1. sal.

Selskabet har per kulance tilbudt at dække revner i brusenichens fuger. Selskabet har afvist yderligere dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere har selskabet henvist til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Det fremgår af sagen, at klageren købte den omhandlede ejendom med overtagelse pr. 15/10 2006. Kontantprisen udgjorde 1,56 mio. kr. Ifølge salgsopstillingen er badeværelset på 1. sal fra 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 3/7 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Boligen fra 1920 er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogen forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Tilbygningen fra 1970"eme er opført i varierende kvalitet og vedligeholdelsesstanden er middel. Der må regnes med en del istandsættelse før normal vedligeholdelse kan udføres. Ejendommen har gennemgået en del om- og tilbygninger, tilbygningen vurderes delvis ud-

ført som selvbyg. Ikke alle konstruktioner kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
9. Bad/toilet og bryggers		
…		
9.4 Gulvafløb	…	
	K1	Der er bagfald/manglende fald til gulvafløb i brusenichen i badeværelse, 1. sal.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene gives udfra kendskab til ejendommen. **Svarene tilsigter ikke at være en garanti.**

…

	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **3 år**			
…			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Badeværelse, fransk dør**	☒	☐	☐
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne."	☐	☒	☐

Af klagerens skadeanmeldelse af 6/10 2007 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato):	Medio august
Hvordan blev skaden opdaget:	Ved besøg af bygningstaksator i forbindelse med selskabsskift af villaforsikring.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt):	Fuger i bruseniche revner, i badeværelse på 1. sal.

Bygningstaksator og efterfølgende besøg af murer oplyser begge uafhængigt af hinanden, at der er tale om byggesjusk."

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af besigtigelseskonsulent. Af den på baggrund heraf udfærdigede rapport, der er dateret 21/2 2008, fremgår:

"**Vedr. Fuger i bad. Anmelder byggesjusk.**

Villa 87 år. Alm. stand med pil ned. Beboede ejendommen 1 år.

Badeværelse på første sal er uden tvivl, gør det selv arbejde, det er synligt på den måde klinker er lagt.
Gulvet i brusekabinen ligger ca. 1 cm højere end resten af badeværelsesgulvet. Undergulv er trægulv.
Fugerne er med nogle revner, fuger er noget bredere end normalt.
Hjørne gummifugen er lagt ovenpå de oprindelige hårde fuger.
På den måde som de er lagt har de ikke den store virkning.

Som sagt det er gør det selv.

Vil mene at det kan løses med en udskiftning af de nuværende fuger, kun i brusekabinen.

Prisidé, selvrisikoen."

I selskabets skrivelse af 12/3 2008 til klageren hedder det bl.a.:

"**Afgørelse ad 1) - Revner i fuger i bruseniche**
Ved besigtigelse konstateres det at fuger i badeværelse på 1. sal er med nogle revner, og fugerne ses udført noget bredere end normalt. Hjørnegummifugen ses lagt ovenpå de oprindelige hårde fuger.

Badeværelset er i øvrigt udført før der var krav om vådrumssikring, hvorfor eventuel mangel på samme ikke er et forhold omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Fugernes bredde er ligeledes alene en skavank, men ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Revner i fuger vil også med tiden forekomme i badeværelser på ejendomme, og bør udbedres som led i den almindelige vedligeholdelse.

Herudover ses der mindre bagfald/manglende fald til gulvafløb, men dette er oplyst Dem i tilstandsrapporten punkt 9.4, og derfor undtaget forsikringsdækning.

Kulancemæssigt har Dansk Boligforsikring A/S valgt at imødekomme en erstatning for udbedring alene af revner i fuger på 4.000 - 5.000,-. De bedes indsende kopi af faktura for udbedring, så erstatningen fratrukket Deres selvrisiko kan komme til udbetaling.

Falder erstatningen samlet set under selvrisikoen, nedskrives denne med det pågældende således at denne er det lavere i den resterende forsikringsperiode.

Først når tilbud på arbejdets udførelse er godkendt, eller der er indgået aftale om kontanterstatning, kan arbejdet sættes i gang."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han den 26/3 2008 fremsendte en e-mail til selskabet. Af denne e-mail fremgår:

> "I henviser til, at badeværelset er fra før der var vådrumssikring, hvorfor evt. skade / mangel på samme IKKE er omfattet af ejerskifteforsikringen.
> Denne afgørelse er vi IKKE enige i.
>
> Vi har som tidligere nævnt talt med en murer samt en byggesagkyndig, som begge uafhængige af hinanden oplyser, at der er klart tale om byggesjusk, hvilket vi ikke har været bekendt med, da vi overtog huset d. 15/10 2006.
> Begge håndværkere begrunder dette med, at da de tidligere ejere i 2005 total renoverer dette badeværelse, da sørger de ikke for understøtning / afstivning af gulvet, hvilket er normalt at gøre i et badeværelse på en 1. sal. Da der samtidig laves bredere fuger end normalt, revner disse i stor stil.
>
> Vi har fået oplyst af tidligere ejere, at da badeværelset laves om i 2005, indebærer dette :
>
> 1. Udvidelse af areal
> 2. Hævning af hele gulvet i dette rum med gulvspånplader - dog uden den nævnte afstivning
> 3. Flytning af toilet
> 4. Nyopførelse af bruseniche
>
> Der har IKKE tidligere været en bruseniche i dette badeværelse, og da denne opføres i 2005 har vi af håndværkere fået oplyst, at DER var krav om vådrumssikring, hvorfor vi ikke accepterer afgørelsen, som den ser ud nu.
> Vi beder Jer derfor kigge på sagen igen, og afventer en tilbagemelding."

I selskabets skrivelse af 6/5 2008 til klageren hedder det:

> "Som det fremgår af BBR-meddelelsen er der registreret 2 badeværelser i ejendommen, og ingen af disse er registreret opført i 2005.
>
> Dvs. der ikke er ansøgt om opførelse af nyt badeværelse i 2005, hvorfor renoveringen har været af et oprindeligt badeværelse.
>
> Når det skal vurderes om der er tale om forhold som strider mod bygningsreglementet, er det opførelsestidspunktet der ligger til grund. Med andre ord - selvom der er renoveret et badeværelse, er det fortsat kravene den gang badeværelset blev opført som ligger til grund for vurderingen af om det er opført i henhold til dagældende bygningsreglementer.
>
> For at badeværelset skulle bedømmes efter 2005 vil det påkræve at der kan fremvises byggeansøgning med tilladelse til at opføre et nyt badeværelse på dette tidspunkt.
>
> Hvis dette ikke kan påvises må Dansk Boligforsikring A/S fortsat ligge til grund, at badeværelset er oprindeligt med efterfølgende renovering. Da der ikke var krav til vådrumssikring ved badeværelsets opførelse, kan der ikke kræves at dette er der nu, desuagtet renoveringens omfang, art og karakter.
>
> Kulancemæssigt har Dansk Boligforsikring A/S derfor dækket det forhold som kan betragtes som en skade, da byggesjusk og uhensigtsmæssigheder på et renoveret badeværelse ikke er skader eller at betragte som ulovligheder i ejerskifteforsikringens forstand.

De forhold som er at betragte som en skade, er de revnede fuger i brusenichen. Dette forhold blev allerede dækket ved afgørelsen den 12. marts 2008.

Der er fortsat ikke fremkommet tilbud på udbedring, hvorfor jeg skal gøre Dem opmærksom på at følgeskader der opstår fordi forholdet ikke udbedres påhviler Dem.

De bedes derfor straks fremsende tilbud, i overensstemmelse med tidligere afgørelse, så arbejdet kan sættes i gang omkring fugerne i brusenichen, således at dette kan udbedres."

I skrivelse af 16/9 2008 fra klagerens advokat til selskabet hedder det:

"Min klient har i oktober 2007 anmeldt en skade på badeværelset på 1. sal, idet der er problemer med fugerne, manglende vådrumssikring og manglende afstivning af gulvet.
…
Mine klienter har talt med den forrige ejer af ejendommen, som har bekræftet, at der i hans ejertid ikke var brusekabine i badeværelset på 1. sal. Endvidere er badeværelset ved sælgers renovering gjort større, der er således inddraget flere kvadratmeter fra skunken ved at flytte en skillevæg. Efter mine klienters opfattelse har dette også krævet en ændring af eksisterende kloakforhold i badeværelset.

Ved så omfattende ændringer af badeværelset, skal jeg gøre gældende, at bygningsreglementet på renoveringstidspunktet skal overholdes.

Det forhold, at sælger har forsømt at ansøge om byggetilladelse til at lave disse ændringer i boligen, medfører ikke, at forholdet falder udenfor forsikringens dækningsområde. Der bør ses på det konkrete forhold, at der rent faktisk har været tale om ret omfattende bygningsændringer.

Jeg skal anmode om at sagen revurderes."

Ejendommen blev herefter på ny besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent. Ifølge det oplyste blev der ikke udarbejdet en besigtigelsesrapport.

Af selskabets skrivelse af 3/11 2008 til klagerens advokat fremgår:

"Jeg skal herved vende tilbage i ovennævnte sag, på baggrund af Deres brev af 16. september 2008.

Det anmeldte forhold har været genbesigtiget af vores konsulent, tømrermester L.M. På baggrund denne besigtigelse samt min gennemgang af sagen i øvrigt, fastholdes den af Dansk Boligforsikring A/S tidligere fremsendte afgørelse af 12. marts 2007.

Af sagen fremgår, at der ved skadeanmeldelse af 6. oktober 2007 er blevet anmeldt revner i et badeværelse på 1. sal.

Ved besigtigelsen kort efter skadeanmeldelsen blev der konstateret mindre revner i fuger i brusenichen. Badeværelset bærer præg af at være udført som selvbyg, hvilket også ses at fremgå af tilstandsrapporten.

Konsulenten har oplyst, at der ikke er noget der tyder på, at badeværelset ikke er stabilt. Det ses at badeværelsesgulvet er højere end det øvrige gulv, hvilket tyder på at gulvet er forstærket med gulvplader. Der er ikke gennemgående revner i fliserne, hvilket normalt ville være tilfældet hvis underlaget var for svagt.

Fugerne i badeværelset er ret brede, og revnerne forekommer spredt tilfældigt flere steder i fugerne på gulvet. Det vurderes, at der alene er tale om sædvanlige svindrevner. I indvendige hjørnesamlinger ses fuget med en elastisk fuge. Denne fuge er dog lagt uden på en hård fuge, og har derfor alene kosmetisk betydning.

Der er ikke konstateret nogen skader, eller tegn på utætheder i badeværelset. Ved genbesigtigelsen ca. 1 år efter den første besigtigelse kunne der ikke konstateres nogen udvikling i revnerne.

Konsulenten oplyser, at de indvendige hjørnefuger bør skæres ud, og erstattes af rigtige elastiske fuger, for at modvirker revnedannelser som følge af naturlige bevægelser i mellem gulve og vægge. Derudover vurderes det ikke, at der er behov for udbedring.

Vores konsulent anslår at dette arbejde kan udføres inden for de kr. 5.000 som Dansk Boligforsikring A/S tidligere har tilbudt at erstatte forholdet med. Bemærk venligst, at erstatningen på kr. 5.000 ikke overstiger Deres klienters selvrisiko.

Vedrørende spørgsmålet om vådrumsmembran, er det ikke konstateret om der forefindes en sådan. Det fastholdes dog, at der er tale om et ældre badeværelse og, at der ikke er udført væsentlig om- eller tilbygning, som kræver at der ansøges om byggetilladelse. Det at skunkvæggen muligvis er flyttet ud, betragtes ikke som en væsentlig ombygning.

På den baggrund kan der heller ikke stilles krav om, at badeværelsets konstruktioner skal opfylde bygningsreglementet fra 1998. Jeg kan bl.a. henvise til Ankenævnet for Forsikrings praksis på området - se til eksempel kendelse nr. 66.483."

Klagerne lod herefter et tømrerfirma besigtige ejendommen. På baggrund heraf udarbejdede tømrerfirmaet erklæring af 25/1 2009, hvoraf følgende fremgår:

"Efter besigtigelse af jeres badeværelse, har jeg undersøgt reglerne omkring det at lægge klinker på krydsfiner. Jeg har vedlagt en kopi af SBI Anvisning 189, side 83 (statens byggeforskningsinstitut) hvoraf det tydeligt fremgår hvordan gulvkonstruktionen skal opbygges, når man vil lægge klinker på træ.
Jeg kan konstatere at jeres gulv er opbygget af 22mm gulvplanker med 15mm krydsfiner ovenpå, da der er tale om de 'gamle' gulvbrædder må jeg antage at der er ca. 100 cm mellem de bærende bjælker, hvilket ifølge SBI ikke er i orden.
Det er efter min mening pga den store afstand mellem bjælkerne, at klinkegulvet slår revner."

Ved skrivelse af 19/2 2009 til klagerens advokat fastholdt selskabet sin afgørelse.

Den 27/3 2009 modtog selskabet fra klagerens advokat skrivelse et besigtigelsesnotat fra arkitekt- og ingeniørrådgivningsfirma OTC. Af notatet, der er dateret 9/3 2009, fremgår:

> "Der er den 6. marts 2009 foretaget gennemgang af badeværelset på 1. sal i ovennævnte ejendom.
>
> **Konstaterede forhold:**
>
> Gulvklinker er udlagt på et træunderlag, som øverst består af en 15 mm krydsfinerplade og 22 mm gulvbrædder, som skønnes at være fra husets opførelse i 1920.
>
> Krydsfinerpladen skønnes ikke at være af vandfast type og er således ikke godkendt til vådrumskonstruktioner.
>
> Gulvet er ved betrædning eftergivende med 2 - 3 mm, hvilket bevirker, at fugerne mellem gulvklinkerne revner og løsner sig, ligesom der på sigt må påregnes at blive løse og revnede gulvklinker.
>
> **Konklusion:**
>
> Gulvkonstruktionen mangler stivhed pga. for stor bjælkeafstand, ca. 90 cm.
>
> Såfremt forholdet skal udbedres, skal gulvet fjernes, og der nedlægges bjælker med en afstand på max. 30 cm og gulvet genetableres.
>
> Ejer oplyser, at der i forbindelse med ejendomskøbet er tegnet en ejerskifteforsikring. Forholdet er efter mit bedste skøn en ejerskifteforsikringsskade."

Selskabet fastholdt igen sin afgørelse ved skrivelse af 1/4 2009 til klagerens advokat.

I e-mail af 27/4 2009 til klageren fra rådgivningsfirma, som udfærdigede besigtigelsesnotatet af 9/3 2009, hedder det:

> "I fortsættelse af tidligere besigtigelse kan jeg herved orientere om, at det udførte badeværelse på 1. sal ikke opfylder Bygningsreglementets krav for småhuse 1998 - afsnit 1. pkt. 1.1.2."

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Klagerens advokat har i klageskrivelse af 13/5 2009 til nævnet bl.a. anført:

> "Henset til, at brusekabinen ikke er udført efter foreskrifterne er der en nærliggende fare for skade på ejendommen, idet der vil trænge fugt og vand ind i tagkonstruktionen og der vil herefter komme råd/svamp i tagkonstruktionen.

Det gøres derfor gældende, at der er en nærliggende risiko for skade på ejendommen."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 15/6 2009 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**

Klageren har overfor selskabet gjort gældende, at gulvet i brusenichen ikke er udført korrekt, og dermed er dækningsberettiget.

Det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold, da selskabet ikke har konstateret skader bortset fra nogle fine svindrevner i fugerne og forholdet ikke - husets alder taget i betragtning - er en ulovlig bygningsindretning.

Der fremlægges billeder fra besigtigelseskonsulentens to besøg, der dokumenterer, at der ikke kan ses nogen ændringer i de fine svindrevner i fugerne. Billeder fra det første besøg er bilag … nr. 1-3 og fra det anden besøg er bilag … nr. 1-3.

Det er helt sædvanligt, at der opstår svindrevner, som følge af fugerne er bredde og de naturlige bevægelser mellem gulv og væg. Der er ikke konstateret nogen utætheder, som følge af de meget fine revner. Revnerne ses alene i fugerne, og der er ikke et mønster i, hvor de er i fugerne. Svindrevnerne har ikke nogen konstruktiv betydning, og de afviger ikke væsentligt fra andre af samme alder og stand. Der kan således ikke konstateres nogen skader eller nærliggende risiko for skader i brusenichen på badeværelset. Hertil skal det bemærkes, at en eventuel manglende overensstemmelse med en SBI-anvisning ikke kan begrunde, at der er nærliggende risiko for skade. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. er derfor ikke opfyldt.

Dog har selskabet kulancemæssigt tilbudt at erstatte de revner i fugerne med 5.000 kr., som arbejdet vurderes at kunne udføres for. Det er selskabets opfattelse, at det alene er nødvendigt, at de indvendige hjørnefuger skæres ud og erstattes af elastiske fuger. Det vil modvirke revnedannelser i hjørnefugerne, som kommer af de naturlige bevægelser i mellem gulv og væg.

I forhold til ulovlighedsdækningen i forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1 er klager af den opfattelse, at badeværelset ikke er i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1998.

Ejendommen er opført i år 1920, og sælgeren af ejendommen har i sin ejertid fra ca. 2003 - 2006 renoveret badeværelset, jfr. tilstandsrapportens side 12.

Ved selskabets vurdering om et forhold strider mod et bygningsreglement, er det opførelsestidspunktet, der ligges til grund. Det er således kravene fra badeværelsets opførelse, der skal anvendes. Der er tale om et ældre badeværelse, hvor der ikke er udført væsentlige om- eller tilbygningerne, som kræver, at der ansøges om byggetilladelse. Det er derfor selskabets opfattelse, at badeværelset alene er blevet renoveret, hvorfor det ikke skal opfylde bygningsreglementet fra 1998. Klager har ikke under sagens behandling sandsynliggjort, at der er sket en væsentligt om- eller tilbygning, hvorved selskabets udgangspunkt skal ændres.

Selskabet er derfor af den klare opfattelse, at renovering af det eksisterende badeværelse herunder gulvet i brusenichen ikke skal opfylde bygningsreglementet fra 1998 samt tilhørende SBI-anvisninger.

Denne opfattelse underbygges af Ankenævnet for Forsikrings praksis. I følgende kendelser 71.567, 68.068, 66.483 og 60.058 har Ankenævnet givet forsikringsselskaberne medhold i, at der ved renovering af ældre badeværelser ikke skal ske opfyldelse af det bygningsreglement, der var gældende på renoveringstidspunktet.

I tilstandsrapportens generelle bemærkninger oplyses det, at ejendommen har gennemgået en del om- og tilbygninger, tilbygningen vurderes at være delvis udført som selvbyg, og ikke alle konstruktioner kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt. Klager er således inden køb af ejendommen blevet gjort opmærksom på, at renoveringsarbejderne på ejendommen herunder badeværelset ikke kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.

Det skal bemærkes til klagers bilag … - besigtigelsesnotat fra J.O., … [arkitekt- og ingeniørrådgivningsfirmaet] at badeværelset ved J.O.'s besigtigelse var under ombygning, hvorfor dennes observationer for så vist angår gulvets stivhed ikke kan lægges til grund. Ved at fjerne den murede bruseniche, det store vaskearrangement, badekarret og en del af flisebelægningen er der ændret så meget på badeværelset, at det ikke har været muligt at se badeværelsets stand på overtagelsestidspunktet. Ved selskabets besigtigelser kunne der ikke konstateres tegn på manglende stabilitet.

Konklusion

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdet afviger ikke nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder, stand og konstruktion. Dansk Boligforsikring A/S finder det endvidere ikke sandsynliggjort, at der er tale om en ulovlig bygningsretning, som anført i forsikringsbetingelsernes punkt 15.1.

Klagen bør derfor afvises."

Bilagt telefax af 6/7 2009 har klagerens advokat til nævnet fremsendt e-mail af 6/7 2009 fra klageren. I sidstnævnte skrivelse hedder det bl.a.:

"Når jeg læser brevet fra Dansk Boligforsikring, er der flere ting som jeg undrer mig over. Særligt i punkt 2, selskabets opfattelse af sagen.
Efter min opfattelse bliver Dansk boligforsikring ved med at fokusere på det de kalder svindrevner, noget som vi mener er revner forårsaget af et ikke tilstrækkeligt afstivet gulv. Hvilket bekræftes af både ACL [tømrerfirmaet], J.O. [arkitekt- og ingeniørrådgivningsfirmaet]. Dette må, efter min opfattelse, være for at minimere graden af skaden, når sagen læses af Ankenævnet.

Dansk Boligforsikring skriver også, at vi ikke har sandsynliggjort at der er tale om en væsentlig ombygning. For at opsumere, rummet er forøget i areal ved at inddrage skunkrum, der er lavet ny kloakføring, hvilket er en logisk slutning af at der er flere afløb end før. Tidligere var der et toilet, et gulvafløb, en håndvask samt et badekar. Nu er der et toilet, et gulvafløb, 2 håndvaske, en bruseniche samt et badekar. Badekarret står i den tidligere skunk. Dernæst, og her har vi fejlen, er der lavet klinkegulv, hvor der tidligere kun var linoleum, på et gulv som ikke er afstivet til dette. Det er jo klart at et materiale som linoleum, der til en vis grad er fleksibel, er bedre til at klare et gyngende gulv. Derimod er et klinkegulv, som er STIFT, ikke i stand til at følge bevægelser, men vil på et tidspunkt revne.

Dansk Boligforsikring skriver at vi burde være klar over at vi ikke kunne forvente at det var udført håndværksmæssigt korrekt, jævnfør tilstandsrapporten. Det er vi uforstående overfor idet vi hæftede os ved at sælger skrev under på at der ikke var udført selv- eller medbyg. Dette tog vi som garanti på at der var tale om en faglært håndværkers arbejde, og ikke om gør det selv arbejde.

Dansk Boligforsikring skriver i deres brev, at badeværelset er under ombygning. Dette er kun delvist korrekt. Vi har startet en ny renovering af badeværelset, så det kan komme i en forsvarlig og brugbar stand.
Dette gør vi, fordi vi mener, at eftersom gulvet ikke er afstivet korrekt, vil der over tid komme utætheder som vil skade resten af konstruktionen. Derudover viste det sig nødvendigt at lave et destruktivt indgreb i gulvet for at bevise at gulvkonstruktionen ikke er afstivet korrekt. Alt arbejde er indstillet indtil videre."

Hertil har selskabet i skrivelse af 13/8 2009 til nævnet bemærket:

"Selskabet betegner alene revnerne, som svindrevner, fordi det er vores opfattelse, at der alene er tale om svindrevner. Ved selskabets to besigtigelser har klager alene forevist revner i fugerne, hvilket må betegnes som helt sædvanlige svindrevner. Jeg henviser til de fremsendte billeder, som er selskabets bilag … og …, der tydeligt viser revnernes karakter.

Som anført i brev af 15. juni 2009 til Nævnet er det selskabets opfattelse, at der er tale om et ældre badeværelse og, at der ikke er udført væsentlig om- eller tilbygning, som kræver at der ansøges om byggetilladelse. Det at skunkvæggen muligvis er flyttet ud, betragtes ikke som en væsentlig ombygning. Det er klagers bevisbyrde, at renoveringen har været af en sådan karakter, at nyere bygningsreglement skal overholdes, og klager har ikke ført et sådant bevis.

Klager oplyser, at han tog det som en garanti, at sælger under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten svarer nej til om der er udført selv- eller medbyg. Hertil skal jeg bemærke, at det tydeligt fremgår af indledningen under sælgeroplysningerne, at svarerne ikke tilsigter at være en garanti. Såfremt klager ønskede en garanti, skulle klager have anmodet om en specifik garanti i købsaftalen eller skødet.

I tilstandsrapporten står der utvetydigt, at ikke alle konstruktioner kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt. Det er derfor selskabets opfattelse, at klager ikke har kunnet forvente at ejendommen herunder badeværelset, er udført håndværkmæssigt korrekt.

Klager oplyser afslutningsvist, at badeværelset ikke er under ombygning, som anført af selskabet i brev af 15. juni, men at klager alene har påbegyndt en renovering. Der er næppe reel forskel på de 2 begreber, hvorfor dette ikke kommenteres yderligere."

Bilagt skrivelse af 28/8 2009 har klagerens advokat herefter til nævnet fremsendt e-mail af 27/8 2009 fra klageren. I sidstnævnte skrivelse hedder det:

"Her er nogle billeder. S.gaden … viser hvordan badeværelset så ud da vores sælger overtog huset. S.gaden … ny billede, er fra salgsopstillingen da vi købte huset, det findes allerede i sagsmappen. De sidste 4 billeder tog jeg på overtagelsesdagen, jævnfør dato på billeder.
Må jeg endnu en gang anføre, at vi hele tiden har klaget over revnerne, samt at vi frygter at der er mangelfuld afstivning i gulvet til et tungt klinkegulv. Det lader til at Dansk Boligforsik-

ring kun fokuserer på det de kalder svindrevner. Jeg mener at det er bevist, både i rapporten fra … [arkitekt- og ingeniørrådgivningsfirmaet] samt erklæringen fra … [tømrerfirmaet] gulvet er mangelfuldt afstivet. Dette anser jeg hørende ind under skjulte fejl og mangler/ulovlig bygningsinstallation, hvilket vores ejerskifteforsikring bør dække."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 4/9 2009 til nævnet anført:

"Billederne viser alene, at badeværelset er blevet renoveret i sælgers ejertid, hvilket selskabet er enig i. Tyngden på det gamle badeværelse og nye ses ikke at være væsentlig forandret. Billeder sandsynliggør derfor ikke, at der er manglende stabilitet i gulvkonstruktion."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.
…
4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
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 overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse om, hvilke ændringer der er foretaget i badeværelset, og om ændringerne var af en sådan karakter, at bygningsreglementets krav på ændringstidspunktet skulle opfyldes. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå under en retssag, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen