837/10

Den 15. februar 2010 blev i sag nr. 76.222:

xxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Udvidet Køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at anerkende en anmeldt skade i den forsikrede ejendoms badeværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til:

- at de revnede fuger ikke var til stede ved overtagelsen,
- at så fine revner ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand,
- at almindelig vedligeholdelse af fuger gennem ejertiden ikke er dækket af forsikringen, og
- at forholdet med vægbeklædningen hverken er en ulovlighed eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det forsikrede fritidshus, der er opført i 1968, er overtaget af klageren den 1/6 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget den 20/2 2007.

Det fremgår af klagerens anmeldelse af forholdet af 25/7 2008 bl.a.:

"**Skyldes skaden fejlkonstruktion - fejlmontering eller anden fejl?**

Jeg ved ikke noget om byggeri, men ved det er forkert, når fugerne revner.

Hvilken reparation skønnes til udbedring:
Håndværker mener det er hele underlaget for fliserne som er forkert, da det revner over det hele.

Hvad vil det koste - ca.
165.000 + moms."

Selskabet foranledigede det anmeldte forhold besigtiget ved selskabets skadekonsulent den 14/8 2008, og denne har i rapport af 26/8 2008 bl.a. anført:

"Kunden oplyste, at sælger formodentlig har udført badeværelset imellem 2004 og 2007.
Der har formodentlig været badeværelse altid i dette rum. Kunden har en fremtidig plan om at bygge til med nyt badeværelse og bruge det eksisterende badeværelse som toilet og vaskerum.
Kunden oplyste, at hun har fundet revner på både væg og gulv. Ved besigtigelsen sås en revne i flisevæggen med bruser. Revnen sås i mørtelfugen gående fra gulv og ca. 1,5 m op ad væggen. Revnevidden sås på omkring 0,1 mm. I gulv foran dør sås lignende revner med længde på omkring 10 cm. Der sås ikke at være sket skade pga. de opståede revner.
Badeværelset er på omkring 1,3 m x 1,3 m med 9,5 x 9,5 cm klinker på gulv og vægge. I badeværelset er der bruseplads med forsænket bund. Derudover er der toilet og håndvask samt varmtvandsbeholder. Der er el-gulvvarme i badeværelset som er reguleret fra køkkenet. Kunden oplyste, at gulvvarmen ikke fungerer."

Selskabet har i skrivelse af 4/9 2008 anerkendt at ville dække udbedringen af el-gulvvarmen med fradrag af selvrisikoen på 12.000 kr.

Med hensyn til revnerne i fugerne i badeværelset afviste selskabet i samme skrivelse at dække dette forhold med henvisning til, at der ikke var konstateret nogen skade, og at skadekonsulenten heller ikke vurderede, at der var nogen risiko for skade. Herudover henviste selskabet til, at reparation af defekte fuger hørte under almindelig vedligeholdelse. Afslutningsvis opfordrede selskabet klageren til at vende tilbage, såfremt hun kunne dokumentere, at det var selve konstruktionen bag fliserne, der var årsag til det anmeldte forhold.

Klageren har som følge heraf i mail til selskabet af 18/9 2008 anført:

"Badeværelse opført mellem 2004-2007

Efter afmontering af rørkasse kan man nu tydeligt se at konstruktionen ikke er opbygget korrekt. Konstruktionen er som følger: 1 lag selotex plade samt 1 lag alm gips. (ikke vådrums gips).

Det vurderes at selotex plader er uegnet som materiale til vådrum og det ikke giver det korrekte grundlag og stabilitet for opsætning af fliser.

Det må derfor antages at der er en konstruktionsfejl som er skyld i revnerne i fugerne.

Det kan desuden tilføjes at der er opstået yderligere revner siden conningham og lindsey var her. Der hvor den 1,5 meter lodrette revne før sluttede er der nu opstået en vandret revne på tværs af hele badeværelset. Der er desuden opstået flere revner i gulvet.

Da der nu er åbnet for konstruktionen kan en evt. ny taksator se dette."

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 14/10 2008 og har på baggrund heraf i intern rapport bl.a. anført:

"Jeg kan konstatere at der er tale om meget fine revner i fugerne og at det især er på den væg hvor blandingsbatteriet sidder, at der opstår revner.

Der er ikke sket nogen skade som følge af revnerne, og om revnerne opstår som følge af konstruktionen bag fliserne tror jeg ikke på, idet opbygningen består af en Cellotexplade inderst hvorpå der er opsat en gipsplade.

Jeg mener vi skal fastholde vort afslag af 04.09.2008 hvor vi henviser til, at fuger hører under almindelig vedligeholdelse."

Selskabet har i skrivelse til klageren af 12/12 2008 anbefalet, at en tømrer vurderer sagen sammen med selskabets skadekonsulent og byggetekniske afdeling med henblik på at finde årsagen til forholdet.

Selskabet afviste på ny forholdet i skrivelse til klageren af 27/2 2009, idet det bl.a. hedder:

"Når forholdet ikke er dækket af din ejerskifteforsikring, skyldes det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er opstået efter din overtagelse af ejendommen den 1. juni 2007, og som består af almindelige slid og ælde og derfor henhører under almindelig vedligeholdelse, se vilkårenes punkt 6 A og 7 G.

Pkt. 6 A - Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes seneste 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

Pkt. 7 G - Hvilke skader dækkes ikke
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

Vi har i den forbindelse lagt vægt på, at der ikke er nogen bemærkninger i tilstandsrapporten til bad/ toilet, at du overtog ejendommen den 1. juni 2007, og at du først opdagede forholdet i juni/ juli 2008.

Det er derfor vores vurdering, at forholdet først er opstået efter din overtagelse og henhører under almindelig vedligeholdelse.

Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at det er dig, som forsikringstager, der over for os skal sandsynliggøre, at du har et forhold, der berettiger dig til dækning fra forsikringen. Jeg henviser i den forbindelse til Lov om Forsikringsaftaler, § 22.

Tømreren har oplyst, at ejendommen står uopvarmet i efterår, vinter og forår, hvor den kun i perioder er lejlighedsvis opvarmet. Til orientering kan vi oplyse, at et træhus vil 'arbejde', når der er store temperaturudsving såvel indenfor som udenfor. Det kan derfor anbefales at holde en vis minimumsvarme på boligen.
…
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.

Vi har i den forbindelse lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1968, og derfor skal opfylde de byggekrav, der fandtes på dette tidspunkt.

Såfremt der foreligger en byggetilladelse fra kommunen vedrørende renovering af badeværelse, der anfører nærmere specifikationer til opførelsen, er du velkommen til at sende en kopi af denne tilladelse. Vi vil herefter gerne vurdere sagen igen."

Klageren har i reaktion herpå i mail til selskabet af 16/3 2009 anført, at hun fra kommunen og håndværkere har fået oplyst, at det er byggereglerne på renoveringstidspunktet, der skal lægges til grund. Der er kun opsat et lag gips, og der er ingen vådrumssikring, ligesom der ikke er lavet gummifuger i hjørner, hvor vægge og gulv mødes. Hun bestrider på baggrund heraf, at der ikke var risiko for skade, da hun overtog ejendommen. Hun har afslutningsvis i mailen anført, at hun kan dokumentere, at ejendommen holdes opvarmet om vinteren.

Selskabet har som svar herpå i skrivelse af 25/3 2009 bl.a. anført:

"**Reparation af defekte fuger hører under almindelig vedligeholdelse**
Du har haft sommerhuset i 1 år og 2 måneder, da du anmelder forholdet med defekte fuger til os. Revnerne er først opstået i løbet af din ejertid, og vi kan ikke se, at de defekte fuger har været tilstede, før du overtog ejendommen.
…
Du oplyser i din mail fra 18. september 2008, at badeværelset sandsynligvis er opført mellem 2004 og 2007. Du mener derfor, at konstruktionen ikke lever op til gældende bygningsreglement.

Både skadekonsulenterne og håndværkstaksatoren har konstateret, at badeværelset er istandsat. I din klage til mig bemærker du selv, at der er sket renovering. Vi er derfor ikke uenige med dig i, at der er sket en istandsættelse.

Efter Byggelovens § 2 litra b og litra c skal der være tale om væsentlige ændringer, før loven omfatter disse konstruktioner. En istandsættelse som den, der er foretaget på badeværelset i din ejendom, er ikke en så væsentlig ændring, at ændringerne er omfattet af Byggeloven.

Vores synspunkt støttes af, at du også selv i din klage oplyser os om, at der ikke udstedes byggetilladelse på renovering.

Som vi ser det, er her tale om et badeværelse udført i år 1968, hvor ejendommen blev opført. Derfor skal badeværelset opfylde de krav, der var i det dagældende bygningsreglement. At badeværelset senere hen i perioden fra år 2004 til 2007 bliver istandsat, og at der måske er mangler ved eller ønsker til det udførte arbejde, betyder desværre ikke, at forsikringens skadebegreb er opfyldt, eller at der er tale om en ulovlighed alene af grund.

Vi mener ikke, at badeværelset er ulovligt. Forholdet opfylder derfor ikke betingelserne for dækning over den udvidede forsikring. Vi kan derfor heller ikke af den grund tilbyde at erstatte det anmeldte forhold. Jeg henviser til vilkårenes punkt 21 A.
…
Bygningsreglementet fra år 1966 gælder fortsat for fritidshuset
Der er et krav i det bygningsreglement, som var gældende i år 1968 om, at konstruktionen skal være tæt.

Cellutexplader blev først ulovligt at benytte i år 1969. Allerede af den grund er det ikke ulovligt - i forhold til udførelsestidspunktet i år 1968 - at der dengang blev opsat cellotexplader under gipspladerne og fliserne. Det var i tidligere tider et almindeligt anvendt materiale til isolering i ejendomme."

Selskabet henviste til støtte for sit afslag endvidere til ankenævnets praksis om lignende forhold.

Over for nævnet har klageren i klage af 19/5 2009 nedlagt følgende påstand:

"At konstruktionen som er skyld i at fugerne revner udbedres og at fliserne opsættes igen."

Til støtte for sin påstand har hun anført:

"Efter at have ejet huset i ca. 1 år begyndte fugerne på badeværelset at revne. Jeg melder det til ejerskiften efter at have konsulteret en håndværker, som oplyser mig at det er fordi badeværelset er lavet forkert ved renovering af tidligere ejer. Der er kun 1 lag gips, fugerne er ikke fuget med fugemasse der er velegnet til træhuse og der er ikke brugt silicone i hjørnerne."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 17/6 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor anført, at revnerne først er opstået efter klagerens overtagelse af sommerhuset. Den bygningssagkyndige har heller ikke anført noget herom i tilstandsrapporten. Da forsikringen alene dækker skader og risiko for skader, der var til stede ved kla-

gerens overtagelse af ejendommen, afviser selskabet bl.a. forholdet med henvisning hertil.

Selskabet har i øvrigt henvist til, at revnerne er meget fine og dermed ikke opfylder skadebegrebet i forsikringen.

Endvidere har selskabet med henvisning til Byggelovens § 2, litra b og c, anført, at der skal være tale om væsentlige ændringer, før loven omfatter den pågældende konstruktion. Det er derfor selskabets opfattelse, at den istandsættelse, der har fundet sted af badeværelset, ikke er en så væsentlig ændring, at den er omfattet at Byggeloven, ligesom der heller ikke er krævet byggetilladelse til udførelsen. Det er derfor bygningsreglementet på opførelsestidspunktet i 1968, der er gældende. Ifølge bygningsreglementet fra år 1966 kræves, at konstruktionen skal være tæt. Brugen af cellutexplader var ikke ulovlig og blev først ulovlig at benytte i 1969. Konstruktionen er derfor ikke ulovlig og dermed ikke omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning.

Endelig har selskabet til støtte for sin afgørelse henvist til praksis i ankenævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke
…

G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

…

21 Forsikringen er udvidet til at dække

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 sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Herefter, og da det endvidere ikke er sandsynliggjort, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse ved en domstol vedrørende omfanget af badeværelsesrenoveringen kan føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen