Ankenævnet for Forsikring

924/13

Den 7. oktober 2013 blev i sag nr. 83.985:

xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt ulovligt forhold ved husets terrændæk.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det ikke er bevist, at der er tale om et ulovligt forhold. Selskabet har endvidere henvist til, at klagerens eventuelle krav er forældet.

Klagerens hus er fra 1895. Forsikringen trådte i kraft den 30/6 2007 for en femårig periode på baggrund af en tilstandsrapport af 1/4 2007.

Det fremgår af sagen, at husets østlige del oprindelig var indrettet til beboelse, og at den vestlige del oprindelig var indrettet som stald. I 1973-1974 blev husets vestlige del medinddraget og ombygget til beboelse, samtidig med at husets østlige del blev ombygget.

I brev vedlagt klageskema, der er modtaget i nævnet den 18/2 2013, kræver klagerens advokat, at selskabet skal anerkende at yde forsikringsdækning for udgifterne til udbed-

ring af terrændækket samt genhusning svarende til 1.017.000 kr. I brev af 8/2 2013 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Min klient har i 2012 konstateret, at der i hele ejendommens stueetage ikke, i forbindelse med en væsentlig ombygning/forandring og ændring i benyttelsen, blev etableret forskriftsmæssig terrændæk. Terrændækket opfylder således ikke kravene til kapillarbrydende underlag samt isolering iht. bygningsreglementet af 1972 kap 7 pkt. 7.1, 7.4. og 8.2. Uddrag af bestemmelserne vedlægges som bilag ...

Af byggelovens S 2, stk. 1, litra b og c fremgår, at byggeloven, og dermed bygningsreglementet, skal iagttages ved væsentlige ombygning af og forandringer i bebyggelse samt væsentlige ændringer i benyttelsen.

Det er min klients opfattelse, at der, for så vidt angår den del af ejendommen som før ombygningen var registreret som beboelse, er tale om en væsentlig ombygning/forandring.

Dette henset til at ejendommen forinden ombygning/forandring havde henligget ubeboet i mindst 10 år. Herudover viser tegningen, fra før og efter byggeriet fra byggesagen indhentet hos … kommune, at hele indretningen i beboelsesarealerne blev ændret markant med nedrivning af de eksisterende vægge og etablering af nye med en ganske ny rumindretning. Tegningsmateriale oprindelig indsendt til bygningsmyndighederne vedlægges som bilag ...

Af byggelovens motiver fremgår, at alene 'den blotte bygningsvedligeholdelse, dvs. arbejder der alene tilsigter at opretholde og retablere en bygnings tidligere tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug' falder udenfor loven, herunder kravene om iagttagelse af bygningsreglementets bestemmelser.

Det er derfor ikke korrekt, når Dansk Boligforsikring i skrivelse af den 6. august 2012 anfører, at der alene er tale om en udskiftning af gulvkonstruktionen, der ikke kræver opfyldelse af krav i bygningsreglementet.

Det forhold at gulvkonstruktionen ikke er anført i tegningsmaterialet, og at der ikke er stillet specifikke krav til gulvkonstruktionen i byggetilladelsen, er i den forbindelse uden betydning, idet byggelovens bestemmelser forudsættes overholdt, hvilket også fremgår af byggetilladelsen 5 sidste afsnit. Byggetilladelsen vedlægges som bilag ...

For så vidt angår den del af ejendommen som før ombygningen var stald arealer, er der tale om en væsentlig ændring i benyttelsen samt væsentlig ombygning/forandring.

Der henvises også her til vedlagte tegningsmateriale, hvoraf det fremgår at der i stalden blev etableret 2 værelser, et alrum, gangareal samt bad.

Der er således tale om et forhold, der falder indenfor byggelovens bestemmelser jf. ovennævnte.

Af skrivelse af den 6. august 2012 fremgår det, at afvisning også skyldes, at der ikke er konstateret nogen ulovlig gulvkonstruktion i den østlige del af beboelsen. Dette er ikke korrekt, idet min klient har foranstaltet undersøgelser heraf, ligesom det må have formodning imod sig, at gulvkonstruktionen her er lovligt etableret.

3. 83.985

Af forsikringspolicens pkt. 16.1, der vedlægges som bilag 6, fremgår, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses/ udførelsestidspunkt.

Af afgørelsen fremlagt som bilag 1 fremgår det, at Dansk Boligsikring tillige påberåber sig, at sagen er forældet.

Det påberåbes, at forældelsesfristen løb fra det tidspunkt, hvor min klient konstaterede terrændæksforholdene i 2007.

Min klient havde ikke kendskab til alle de faktiske omstændigheder, som gjorde det muligt for denne at vide, at denne havde et krav.

Dette fordi min klient ikke havde noget kendskab til omfanget af ombygningen, der nødvendiggjorde iagttagelse af bygningsreglementets bestemmelser - at der var tale om en såkaldt væsentlig ombygning af og forandringer i bebyggelse samt væsentlige ændringer i benyttelse.

Dette kendskab fik min klient først i 2012, da denne rekvirerede tegningsmateriale hos Kommunen.

Det konstaterede ulovlige terrændæk skal således anerkendes som en dækningsberettiget skade."

Dertil har selskabet i brev af 12/3 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning, da klager dels ikke har påvist et ulovligt forhold, og dels - i henhold til skadeanmeldelsen - fik kendskab til forholdet allerede i 2007, hvorfor et evt. krav var forældet allerede før fremsendelsen af skadeanmeldelsen.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1897. Som det fremgår af de, af klager fremlagte bygningstegninger, blev der i 1973-74 meddelt tilladelse til, at en del af den oprindelige stald (sammenbygget med boligen), kunne indrettes til beboelse. Det fremgår også af byggesagen, at der i forbindelse med udvidelsen af boligarealet, blev udført en ændring af indretningen i den oprindelige beboelse. Der er ikke i byggesagen nærmere oplysninger om, hvorvidt der i forbindelse med den ændrede rumindretning, også blev etableret terrændæk i denne del af huset. Det er dog sandsynligt at gulvkonstruktionen er fra 1973-74.

Ændring af indretningen i en eksisterende beboelse og/eller etablering af en ny gulvkonstruktion, kræver ikke byggetilladelse, og det kan derfor heller ikke kræves, at sådanne arbejder lever op til andre regler, end dem der var gældende på tidspunktet for husets opførelse. Når man derimod indretter beboelse i en del af bygningen, som tidligere har fungeret som stald, er der tale om ændret anvendelse. Sådanne arbejder kræver myndighedsgodkendelse, og skal derfor som udgangspunkt udføres iht. gældende bygningsreglement.

Det er selskabets opfattelse, at vurderingen af konstruktionernes lovlighed er forskellig for hhv. den oprindelige beboelse og den tidligere stald. Dansk Boligforsikring har alene haft mulighed for at besigtige konstruktionen i den del der oprindeligt har været anvendt som beboelse. Klager oplyser dog, at han i 2007 konstaterede samme opbygning af terrændækket i den tidligere staldbygning.

Ved besigtigelsen blev det konstateret at terrændækket i husets nuværende entre er opbygget med 10 cm beton, udlagt på 3 cm polystyrenisolering på jord. Der kunne således ikke ved besigtigelsen konstateres et kapillarbrydende lag på 15 cm. Det bemærkes dog polystyrenisolering har kapillarbrydende egenskaber, og at der ikke er konstateret fugt i konstruktionen.

Da ovenstående gulvkonstruktion er konstateret i den del af huset, som har været benyttet som beboelse siden 1897, kan der ikke formelt stilles krav om, at konstruktionen skal opfylde BR 72. Konstruktionen vurderes derfor ikke at være ulovlig i forhold til de regler, der var gældende på husets opførelsestidspunkt. Da der desuden ikke er konstateret nogen skader, eller forhold som medfører nærliggende risiko for skade, er det anmeldte forhold ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Vedrørende konstruktionsopbygningen i den del af bygningen, som blev inddraget til beboelse i 1973-74, har klager oplyst, at han i forbindelse med renoveringsarbejde i 2007, blev bekendt med terrændækkets opbygning. Da klager således i henhold til egne oplysninger har været bekendt med de oplysninger, som nu ligger til grund for skadeanmeldelsen, og da skadeanmeldelsen først er indgivet ca. 4,5 år efter kendskabstidspunktet, var et eventuelt krav på erstatning allerede forældet før skadeanmeldelsen. Selv om terrændækskonstruktionen måtte være i strid med BR 72, er klagers krav på erstatning bortfaldet pga. forældelse.

Det bemærkes, at forældelsen løber fra det tidspunkt hvor klager får kendskab til de konstruktioner, som kræves dækket. At klager muligvis ikke i 2007 var bekendt med indholdet af BR 72, kan ikke tillægges betydning i forhold til kendskabstidspunktet, idet alle nødvendige oplysninger var tilgængelige for klager i 2007. Man kan således ikke selv være 'herre' over forældelsestidspunktet, alt afhængigt af hvornår man tilfældigvis vælger at sætte sig ind offentligt tilgængelige dokumenter som fx bygningsreglementer, byggesager m.m.

Dansk Boligforsikring har desuden ikke besigtiget konstruktionerne i denne del af huset, hvorfor det ikke med sikkerhed er fastslået, om konstruktionerne er i overensstemmelse med BR 72.

Endelig bemærkes at der ikke er konstateret fugtskader på husets gulve. Henset til, at huset er fra 1897, at gulvkonstruktionen virker tør, og at isoleringskravet jf. BR 72 må antages at være opfyldt, vil der formentligt kunne opnås en dispensation fra kravet om et kapillarbrydende lag. Det er således ikke usædvanligt, at det i gamle huse kan være vanskeligt, at opnå tilstrækkelig tykkelse på terrændækskonstruktionen pga. manglende fundamentsdybde, hvorfor man ofte må tilpasse konstruktionerne de eksisterende forhold.

For god ordens skyld bemærkes, at Dansk Boligforsikring ikke har modtaget det overslag som ligger til grund for klagers opgørelse af kravet mod selskabet. Dansk Boligforsikring forbeholder sig ret til selv at opgøre en evt. erstatning iht. forsikringsbetingelserne.

3. Konklusion

Klager har ikke godtgjort at BR 72 kan kræves overholdt, for så vidt angår konstruktionerne i den oprindelige beboelse. Gulvkonstruktionen i denne del af huset er derfor ikke ulovlig. For så vidt angår den del af boligen der blev indrettet til beboelse i 1973-74 har selskabet ikke haft mulighed for at besigtige konstruktionen. Klager har desuden ikke påvist, at det ikke vil være muligt at opnå en dispensation for et evt. manglende kapillarbrydende lag.

Endelig har klager været bekendt med opbygningen af gulvkonstruktionen siden 2007, hvorfor klagen allerede af denne grund må afvises, da kravet er forældet jf. FAL § 29."

5. 83.985

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 12/4 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Jeg vedlægger notat af den 8. april 2013, udarbejdet af ingeniørfirmaet …, på baggrund af boreprøve fra den del af ejendommen der blev inddraget til beboelse - den vestlige del af ejendommen. Heraf fremgår det, at konstruktionsopbygningen ikke overholder krav i henhold til bygningsreglementet af 1972.

Forholdende i henhold til boreprøven er identiske med den del af ejendommen, der ikke har ændret anvendelse - den østlige del.

Dansk Boligforsikring hævder, at der til den forekommende gulvkonstruktion kan gives dispensation. Jeg vedlægger e-mail af den 23. oktober 2012 fra … Kommune, hvoraf det fremgår, at der alene vil kunne gives dispensation, hvis eksisterende jord og sten er kapillarbrydende. Dette er ikke tilfældet, jf. også ovennævnte notat af den 8. april 2013.

Der vil således ikke kunne gives dispensation til de i ejendommen forekommende gulvkonstruktion.

Dansk Boligforsikring hævder, at min klient blev bekendt med gulvkonstruktionen i hele huset i 2007.

Det bemærkes, at Dansk Boligforsikring ikke anerkender, at min klients boreprøve i østlige del af huset kan tages til indtægt for, at gulvkonstruktionen er identisk hermed i den vestlige del af huset.

Herefter kan min klient, efter Dansk Boligforsikrings egen opfattelse, ikke ved sin konstatering af gulvkonstruktion i den vestlige del af huset i 2007 antages at være blevet bekendt med gulvkonstruktionen i den østlige del af huset.

Uanset dette har min klient ikke haft nogen viden om omfanget af byggeriet i ejendommen. Dennes viden har i 2007 indskrænket sig til den konstaterede gulvkonstruktion i ejendommens badeværelse.

Dette er ikke udtryk for at min klient på dette tidspunkt har haft alle nødvendige oplysninger. Nødvendige oplysninger må nødvendigvis omfatte viden om den foretagne ombygning og ændrede anvendelse.

Det er netop arten og omfanget af ejendommens ombygning og ændrede anvendelse, der er bestemmende for, om gulvkonstruktionen skal iagttage bygningsreglementets bestemmelser.

Viden herom får min klient først i 2012, da denne indhenter dokumenter fra byggesagsmappen. Forældelsesfristen løber således først fra dette tidspunkt, hvorefter kravet oplagt ikke er forældet.

Det bemærkes i den forbindelse, at Dansk Boligforsikring, omend fejlagtigt, netop vurderer, at der ikke til byggeriet krævedes byggetilladelse, på baggrund af netop disse dokumenter.

Der er tale om en væsentlig ændring/forandring af ejendommens stueetage jf. byggelovens 2b, ligesom der er tale om en væsentlige ændret benyttelse jf. byggelovens § 2c.

Kun hvis der er tale om:

'den blotte bygningsvedligeholdelse, dvs. arbejder, der alene tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings tidligere tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug',

falder forholdet uden for byggelovens regler. Dette er notorisk ikke tilfældet."

Af den ovenfor omtalte mail af 23/10 2012 til klageren fra kommunen fremgår bl.a.:

"Jeg kan ud fra det oplyste meddel dig at

- hvis eksisterende jord og sten ikke er kapillarbrydende kan der ikke meddelelse dispensation, § 15 stk. 1 i byggeloven 1972, da det ikke er foreneligt med bestemmelserne i Bygningsreglement 1972 (BR 72) kap. 7 stk. 1 om at bygninger skal konstrueres sådan at fugtgener og -skader undgås. Hvilket efter BR 72 kap 7.4 stk. 2 skal ske ved, at der udlægges et mindst 150 mm tykt komprimeret kapillarbrydende lag inden terrændækket.

- derimod hvis eksisterende jord og sten er kapillarbrydende vil der kunne meddeles dispensation i forhold til BR 72 ud fra den betragtning at bunden så er kapillarbrydende samt at der er udlagt et isoleringslag der også er kapillarbrydende (flamingoen).

Skal dog give tilladelse jævnfør det gældende Bygningsreglement, hvis konstruktionen ikke overholder bestemmelserne i Bygningsreglement på opførelsestidspunkt, hvilket ikke vil ændre på afgørelserne, da terrændækket så skal følge bestemmelserne i Bygningsreglement 2010 kap. 4.6 stk.2 om, at bygningen skal sikres mod opsugning af fugt fra undergrunden. Hvilket må anses for overholdt, hvis eksisterende 'jord og sten' er kapillarbrydende."

Heroverfor har selskabet ved brev af 29/4 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Selskabet noterer sig at gulvkonstruktionen i hhv. husets østlige del (oprindelig beboelse) og den vestlige del (tidligere stald), er opbygget på samme måde. Under isoleringen er der truffet sandet fyld med enkelte sten. Tykkelsen på fyldlaget er ikke bestemt, da der alene er boret til en dybde på 160 mm under gulvoverfladen.

Ingeniør … fra …, konkluderer i det fremsendte notat, at den udførte konstruktionsopbygning ikke overholder de krav der var gældende i 1972, da der ikke er udført kapillarbrydende lag under gulvet, som beskrevet i projektmaterialet af 21.11.1973.

Dansk Boligforsikring kan tilslutte sig, at fyldlaget under isoleringen ikke svarer til hvad der er forudsat i projektmaterialet (singels), men dette er dog ikke afgørende for konstruktionens lovlighed. Som det fremgår af korrespondancen med kommunen, er det afgørende om det konstaterede fyldlag, rent faktisk har kapillarbrydende egenskaber.

Da konstruktionen nu har fungeret i 40 år, og der ikke er konstateret fugt/fugtskader i gulvkonstruktionen, fastholdes det, at klager ikke har sandsynliggjort, at konstruktionen er ulovlig eller, at der i givet fald ikke vil kunne meddeles dispensation.

7. 83.985

Vedrørende spørgsmålet om forældelsen, anfører klagers advokat, at klager ikke i 2007 havde alle de nødvendige oplysninger. Selskabet har naturligvis ingen muligheder for at be - eller afkræfte dette, men det fastholdes, at et eventuelt manglende kendskab til relevante lovbestemmelser og andre offentligt tilgængelige oplysninger, aldrig kan være afgørende for fastlæggelsen af kendskabstidspunktet."

Dertil har klagerens advokat i brev af 7/5 2013 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund heraf kan det konstateres, at Dansk Boligforsikring A/S erkender, at fyldlaget under isoleringen ikke iagttager reglerne i bygningsreglement 1972.

Det anføres herefter, at der vil kunne opnås dispensation, idet fyldlaget har kapillarbrydende egenskaber. Dette er oplagt ikke korrekt, og er i direkte modstrid med det anførte i notat udarbejdet af Ingeniør ...

Når det på det foreliggende grundlag gøres gældende, at gulvet har kapillarbrydende egenskaber, må Dansk Boligforsikring A/S have bevisbyrden herfor.

Denne bevisbyrde er notorisk ikke løftet, med henvisning til at gulvet 'har fungeret i 40 år', og 'at der ikke er konstateret fugt/fugtskader i gulvkonstruktionen'.

Det bemærkes, at Dansk Boligforsikring A/S eller klager intet kendskab har til gulvets funktionsdygtighed og skadeshistorik før klagers erhvervelse i 2007. Det forhold at klager i dennes ejertid ikke har konstateret fugt/fugtskader i gulvkonstruktionen, er heller ikke bevis for, at der ikke forekommer fugt/fugtskader i gulvkonstruktionen på nuværende tidspunkt.

Dansk Boligforsikring A/S erkender nu tilsyneladende, at det afgørende tidspunkt for hvornår forældelsesfristen løber er hvornår klager burde have fået kendskab til ombygningens omfang. Det bemærkes hertil, at intet i sagen taler for, at klager burde have fået kendskab til ombygningens omfang i forbindelse med dennes renovering af badeværelset."

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 16/5 2013 til nævnet.

Nævnet har gennemset sagens bilag – herunder byggetilladelsen fra 13/2 1974.

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.

8. 83.985

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.

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

…

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede 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:

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet det betænkeligt at lægge til grund, at klagerens eventuelle krav om forsikringsdækning for forholdet er forældet forud for indbringelsen af klagen for nævnet den 18/2 2012.

Nævnet bemærker, at klagerens advokat ikke ses endeligt at have dokumenteret, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på udførelsestidspunktet gældende regler, jf. herved kommunens mail af 23/10 2012 til klageren. Nævnet kan allerede derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet i medfør af forsikringens udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger.

Nævnet har herved ikke taget stilling til, om der ved ombygningen af husets østlige del i 1974 var krav om, at de regler, der var gældende på ombygningstidspunktet, skulle følges, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b, om væsentlige ombygninger og forandringer.

9. 83.985

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen