Ankenævnet for Forsikring

Den 30. november 2016 blev i sag nr. 89677:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. Han klager ved sin repræsentant over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til udbedringen af for småt dimensionerede vinduer. Forholdet består ifølge klagerens repræsentant i, at vinduerne er for små til at opfylde kravet til en redningsåbning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1935. Forsikringen trådte i kraft den 30/4 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/9 2007. I forbindelse med klagerens bestræbelser på at sælge ejendommen blev der udarbejdet en ny tilstandsrapport af 3/6 2016, hvoraf det bl.a. fremgår, at der er tale om en bygning, der foruden kælder og tagetage, har 2 etager på 121 kvm. Derudover fremgår det bl.a. at:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
...		
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K1	I enkelte døre hænger håndtagene/ er løse.
3.2 Vinduer	K3	Åbninger i vinduer er målt til henholdsvist 0,93x0,53 m og 0,93x0,44 m. Det overholder marginalt ikke kravene til redningsåbninger Note: Kravene til redningsåbninger er, at bredden på den frie åbning skal være mindst 50 cm. samt at åbningens højde ved vinduer over stueplan skal være mindst 60 cm. Summen af åbningens højde og bredde skal i alle tilfælde være mindst 150 cm.

…
Allonge 1
…

Bemærkninger til tilstandsrapport:

I nærværende rapport på side 8 under punkt 3.2 er der givet karakteren K3 fordi vinduesåbningerne marginalt ikke overholder de fastlagte mål for redningsåbninger.
Der er foretaget en fornyet vurdering af denne skade. Det vurderes at åbningerne trods alt har dimensioner, så man i tilfælde af brand vil kunne redde sig ud gennem disse.
Karakteren for skaden nedjusteres derfor fra K3 til K1.

I klageskemaet af 27/7 2016 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Under Bygning A :'Beboelse', Punkt 3.2 i denne tilstandsrapport, bliver der konstateret en K3 skade/fejl med følgende beskrivelse :
…
Dette gælder boligens vinduer i køkken/alrum i stueetagen, vinduer i soveværelse på 1 sal samt værelse på 1 sal.
…
Dog er denne skade/fejl stadig en skjult ulovlighed,
der stadig IKKE overholder lovkravene til redningsåbninger, og som stadig i yderste instans kan koste menneskeliv.
…
En skade/fejl som både er decideret ulovlig, ikke oplyst samt beskrevet og i værste instans kan føre til tab af menneskeliv.
En skade/fejl som efter bedste vurdering samt overbevisning ved købet og overtagelsen 01 Maj 2008 var en skjult fejl.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
I samråd med vores nuværende ejendomsmægler samt repræsentant, … fra … i …, er vores konkrete krav til Danske Forsikring :
'At de anerkender denne skjulte skade/fejl samt ulovlighed,
og dækker alle omkostninger der vil være i forbindelse med at udskifte de ulovlige vinduer med tilsvarende lovlige vinduer.'

Der vil yderligere for nuværende, hvor salgsarbejdet for vores bolig er sat i værk, og efter vurdering fra … fra … i …, ikke være mulighed for et salg uden et nedslag i salgsprisen, svarende til de omkostninger der vil være i forbindelse med at udskifte de ulovlige vinduer med tilsvarende lovlige vinduer.

En omkostning som er skønnet til at beløbe sig til mellem 100.000 - 130.000 Kr. Inkl. Moms."

Dertil har selskabet i brev af 29/8 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Det er ikke sandsynliggjort, at manglende redningsåbninger udgør et dækningsberettiget ulovligt forhold**
Vores kunder anmelder som ovenfor nævnt, at vinduernes mål ikke overholder kravene i bygningsreglementet i 1998 (BR98) til redningsåbninger.

Vi vil derfor nedenfor først beskrive, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning ud fra forsikringens udvidede dækning.

Forsikringen er udvidet til at dække 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 henviser til forsikringsvilkår 22 A.

Vores kunder anmelder, at der mangler redningsåbninger i stue/køkken i stueetagen, i soveværelse/stue på 1. sal samt i værelse på 1. sal.

Vores kunder er blevet gjort opmærksomme på forholdet i forbindelse med, at de har fået udarbejdet en ny tilstandsrapport for ejendommen til brug for salg af denne.
…
Forholdet er ikke beskrevet i den for forsikringen gældende tilstandsrapport fra 2007.

Ejendommen er opført i 1935, vi vedlægger kopi af oprindelig bygningstegning til orientering.

Vi har kontaktet sælger af ejendommen, som oplyser, at de nuværende vinduer er placerede i de oprindelige vindueshuller, hvilket også fremgår af byggesagen i … Kommune, samt at vinduerne er udskiftede i 1998/1999 som led i almindelig vedligeholdelse grundet aldersbetinget slid af de tidligere vinduer.

Det er vores overbevisning, at udskiftningen af vinduerne ikke udgør en væsentlig ændring af ejendommen, hvorfor der ikke skulle søges byggetilladelse til dette arbejde. I forlængelse heraf finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold ved vinduerne, som strider mod byggelovgivningen på opførelses/udførelsestidspunktet.

Når det skal vurderes, om byggeloven gælder for et byggearbejde, tages der stilling til, om der er tale om ren vedligeholdelse, ombygninger/forandringer i eksisterende bebyggelse eller opførelse af helt ny bebyggelse. Dernæst skal der tages stilling til, om ombygningen/forandringen er væsentlig.

Ifølge byggelovens § 2, stk. 1 finder loven anvendelse ved opførelse af ny bebyggelse og tilbygninger til bebyggelse, jf. litra a. Derudover finder loven i medfør af litra b anvendelse ved ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser.

Byggeloven finder altså anvendelse ved en forandring af bygningen i forhold til bygningens beskaffenhed. Loven finder derimod ikke anvendelse, hvor der alene er tale om ren vedligeholdelse.

Byggeloven nævner ikke vedligeholdelse i lovteksten og indeholder derfor heller ikke en definition af begrebet bygningsvedligeholdelse. Til gengæld har byggelovens forarbejder forholdt sig til vedligeholdelsesbegrebet.

Det fremgår af forarbejderne til byggelovens § 2, stk. 1 fra 1961, at ved bygningsvedligeholdelse forstås arbejder, der alene tilsigter at opretholde elle retablere en bygnings tidligere tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug.

Vi vedlægger til orientering kopi af Energi Styrelsens vejledning omkring Byggelovens anvendelsesområde, samt kopi af information fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, hvori det afklares, hvornår der er tale om renovering eller ombygning af en bebyggelse.

Det forhold, at vinduerne er udskiftede, udgør ikke en væsentlig forandring i bebyggelsen. Der er derimod tale om almindelig vedligeholdelse, da vinduerne blev udskiftede for at opretholde bygningens tidligere tilstand efter almindeligt aldersbetinget slid af de oprindelige vinduer.

Det er på baggrund af ovenstående vores vurdering, at udskiftningen af vinduer ikke medfører, at kravene i det gældende bygningsreglement på tidspunktet for udskiftningen af vinduerne skal overholdes.

Forholdet skal derfor vurderes ud fra eventuelle krav på opførelsestidspunktet.

Flere vinduesfirmaer beskriver på deres hjemmesider, at eksisterende huse skal være bygget, så de opfylder de krav, der var gældende på det tidspunkt, da huset blev bygget. Et ældre hus skal altså ikke umiddelbart i forbindelse med udskiftning af vinduer opfylde nye krav til flugtveje og redningsåbninger, der er blevet indført i bygningsreglementet, efter at huset er blevet bygget. Vi henviser bl.a. til information på …s hjemmeside. Uddrag heraf medsendes til information.

Idet vi henviser til, at det, jf. forsikringsaftalelovens § 22, er forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at der er tale om et forhold, der er dækket af forsikringen, må vi fastholde taksators afgørelse, hvorefter der ikke er tale om en ulovlig indretning, der strider mod byggelovgivningen på opførelses/udførelsestidspunktet, det være sig i 1935 og dermed før det første landsdækkende bygningsreglement.

Vi bemærker, at den bygningssagkyndige, der har udfærdiget den seneste tilstandsrapport, beskriver, at der er tale om en marginal uoverensstemmelse mellem vinduernes faktiske mål og kravene i det bygningsreglement, der var gældende, da vinduerne blev sat i.

Kravene til redningsåbninger på dette tidspunkt var, at bredden samt højden på den frie åbning skulle være mindst 50 cm. Ved vinduer over stueplan skulle højden dog være mindst 60 cm.

Vinduerne er som ovenfor nævnt målt til henholdsvis 0,93x0,53 m. og 0,93x0,44 m. Sidstnævnte størrelse vindue er dermed 0,06 m. for smalt.

Summen af åbningens højde og bredde skulle i alle tilfælde være mindst 150 cm. Vores kunders vinduer er altså de berørte steder i ejendommen henholdsvis 146 cm. og 137 cm., og dermed henholdsvis 4 cm. og 13 cm. mindre end de krav, der var gældende i 1998/1999, jf. BR98, kap. 3.5.2.

Den bygningssagkyndige noterer dog i allongen til tilstandsrapporten, at åbningerne trods alt har dimensioner, så man i tilfælde af brand vil kunne rede sig ud gennem disse, hvorfor forholdet bliver beskrevet med karakteren K1, som beskriver mindre alvorlige skader, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Vi bemærker, at efter kravene i BR10, der var gældende på anmeldelsestidspunktet, samt i det nugældende BR15, skal en brandmæssig enhed, jf. kap. 5.2., stk. 6 udføres med

redningsåbninger, jf. stk. 7 og 8, medmindre et tilsvarende sikkerhedsniveau kan opnås på en anden måde.

Kap. 5.2 Flugtveje og redningsforhold

Stk. 6
En brandmæssig enhed til personophold skal udføres med redningsåbninger, jf. stk. 7 og stk. 8, medmindre et tilsvarende sikkerhedsniveau kan opnås på en anden måde.

Stk. 7
Antallet af redningsåbninger i en brandmæssig enhed skal tilpasses det antal personer, som enheden er beregnet til. Redningsåbninger skal placeres og udformes på en sådan måde, at personer har mulighed for at give sig til kende over for redningsberedskabet. De skal endvidere udformes, så personer kan reddes ud via redningsberedskabets stiger eller ved egen hjælp, medmindre bygningen indrettes i overensstemmelse med stk. 8.

Der er således tale om et funktionskrav i det gældende bygningsreglement, som det er vores vurdering, at vinduerne opfylder. Dette underbygget af såvel taksators vurdering som den bygningssagkyndiges beskrivelse i den nye tilstandsrapport.

Der er ikke søgt dispensation hos … Kommune
Ovenstående bringer os til sidste led i forsikringsvilkår 22 A, hvorefter det er en betingelse for dækning af en ulovlig indretning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Der er ifølge vores oplysninger ikke søgt dispensation vedrørende vinduerne, hvorfor forholdet allerede af den årsag ikke er dækningsberettiget.

Vi bistår naturligvis gerne vores kunder med at rette henvendelse til kommunen, såfremt de måtte ønske dette.

At forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten medfører ikke dækning
Vores kunder henviser til, at forholdet fejlagtigt ikke er nævnt i den for forsikringen gældende tilstandsrapport.

Vi må i den forbindelse gøre opmærksom på, at det af § 11, 4 i den Bekendtgørelse om huseftersynsordningen, som var gældende, da den gældende tilstandsrapport blev udarbejdet, fremgår, at uden for bygningsgennemgangen falder bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.

Ydermere er det i den dagældende Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige under kap. 7.04 om vinduer og døre ikke beskrevet, at den bygningssagkyndige skal være opmærksom på vinduers egnethed som redningsåbninger.

Dette er derimod beskrevet i den udgave af Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, som var gældende, da den nye tilstandsrapport blev udarbejdet, under kap. 5.03.2, punkt 3.

Vi finder derfor ikke, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at beskrive forholdet vedrørende redningsåbninger i den tilstandsrapport, som forsikringen er tegnet på baggrund af.

At den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet i den nye tilstandsrapport er altså blot et udtryk for en udvikling i, at den bygningssagkyndige nu skal have større fokus på personsikkerhed ved bygningsgennemgangen end tidligere.

Der er ej heller sandsynliggjort en skade eller nærliggende risiko herfor
Forsikringen dækker ligeledes udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade. Se venligst vilkårenes til ejerskifteforsikringen punkt 6 B.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

Det er en forudsætning for dækning af en sådan bygningsskade, at denne eller den nærliggende risiko herfor har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, jf. vilkårenes punkt 6 A.

Der er ikke sket skade på ejendommen grundet manglende redningsåbninger, og der er heller ikke nærliggende risiko for skade.

Henset til at det ifølge den bygningssagkyndige, der har udfærdiget den seneste tilstandsrapport, - samt taksator - er muligt at redde sig ud af vinduerne i tilfælde af brand, er der efter vores mening heller ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Vi bemærker i øvrigt, at det blot drejer sig om tre rum i en større ejendom, og således ikke er et problem i samtlige rum i ejendommens tre etager.

Vi skeler desuden også til, at vinduer med disse mål vil være lovlige at etablere i dag ud fra det nugældende bygningsreglement.

Forholdet realiserer hermed heller ikke forsikringens skadebegreb, og vi kan ej heller tilbyde at dække manglende redningsåbninger ud fra vilkårenes punkt 6 B.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at der ikke er konstateret ulovlige indretninger ved vinduerne, som strider mod byggelovgivningen på opførelsestidspunktet. Samt at det ikke er sandsynliggjort, at udskiftningen af vinduerne udgør en så væsentlig forandring, at kravene i det bygningsreglement, der var gældende på tidspunktet for udskiftningen af vinduerne, skulle overholdes.

Vi henviser til, at vores kunder ikke har søgt om dispensation hos kommunen, hvorfor vi allerede af den grund ikke kan tilbyde at dække forholdet.

Vi bemærker ligeledes i denne forbindelse, at vinduerne ikke ses at være ulovlige hverken i henhold til BR10, som var gældende på anmeldelsestidspunktet, eller i henhold til det nugældende BR15.

Videre må vi fastholde, at der ikke er konstateret skader i forsikringens forstand eller nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet. Der er tale om, at vinduerne marginalt

ikke overholder kravene til redningsåbninger i BR98, og at vinduerne er dimensionerede, så det er muligt at redde sig ud ad dem i tilfælde af brand.

At der i en nyere udgave af Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige er større fokus på registrering af vinduers egnethed som redningsåbninger, end i den håndbog, der var gældende på det tidspunkt, hvor den gældende tilstandsrapport blev udarbejdet, medfører ikke, at der var tale om en dækningsberettiget skade på overtagelsestidspunktet, som ligger godt 8 år før udarbejdelsen af den nye tilstandsrapport samt vores kunders anmeldelse.

Vi afventer jeres afgørelse
Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet forholdene i overensstemmelse med de for den tegnede forsikring gældende vilkår."

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, ødelæggende eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvaende 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 erfaringssmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke
…
C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 6, dækkes skaden.
…
Vilkårenes punkt 1-21 gælder tillige for den udvidede dækning.
Denne dækning er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

22 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:

Klagerens repræsentant har i klageskemaet blandt andet anført, at vinduerne ikke "overholder lovkravene til redningsåbninger, og som i yderste instans kan koste menneskeliv".

Dertil har selskabet anført, at den tidligere ejer af bygningen har oplyst, at de nuværende omhandlede vinduer blev isat 1998/1999 "som led i almindelig vedligeholdelse grundet aldersbetinget slid af de oprindelige vinduer". Der er ifølge selskabet tale om vinduer i 3 rum. Selskabet har i forlængelse heraf henvist til byggelovens § 2 samt anført, at "at udskiftningen af vinduer ikke medfører, at kravene i det gældende bygningsreglement på tidspunktet for udskiftningen af vinduerne skal overholdes". Om vinduernes dimensioner har selskabet bl.a. anført: "Summen af åbningens højde og bredde skulle i alle tilfælde være mindst 150 cm. Vores kunders vinduer er altså de berørte steder i ejendommen henholdsvis 146 cm. og 137 cm., og dermed henholdsvis 4 cm. og 13 cm. mindre end de krav, der var gældende i 1998/1999, jf. BR98, kap. 3.5.2".

I forhold til forsikringens udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger har selskabet anført: "Der er ifølge vores oplysninger ikke søgt dispensation vedrørende vinduerne, hvorfor forholdet allerede af den årsag ikke er dækningsberettigende". Videre er det anført: "Vi bemærker ligeledes i denne forbindelse, at vinduerne ikke ses at være ulovlige hverken i henhold til BR10, som var gældende på anmeldelsestidspunktet, eller i henhold til det nugældende BR15".

For så vidt angår forsikringens basisdækning har selskabet med henvisning til teksten i allongen til tilstandsrapporten om – "Det vurderedes at åbningerne trods alt har dimensioner, så man i tilfælde af brand vil kunne rede sig ud gennem disse. Karakteren nedjusteres derfor fra K3 til K1" – anført, at der "ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder", og at der derfor ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere har selskabet anført, at det fulgte af reglerne for beskikkede bygningssagkyndige i 2007, da tilstandsrapporten blev udfærdiget, at vinduers egnethed som

redningsåbninger ikke var forhold, som den bygningssagkyndige skulle være opmærksom på.

Nævnet lægger til grund, at de vinduer, der blev udskiftet i 1998/1999, blev indsat i de oprindelige vindueshuller fra husets opførelse i 1935.

For så vidt angår forsikringens basisdækning, finder nævnet efter en gennemgang af sagen, at det ikke er bevist, at der er forhold ved vinduerne, der udgør dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygningssagkyndige, der udarbejdede allongen har vurderet, at det er muligt for personer at redde sig ud gennem vinduerne.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning for ulovlige indretninger, finder nævnet, som sagen foreligger oplyst, at klageren ikke har bevist, at der er konstateret forhold ved bygningen, der er i strid med den daværende bygningslovgivning eller sædvanlige byggeforskrifter i 1935, og som det må anses for udelukket at opnå dispensation for hos myndighederne.

Det er i denne forbindelse nævnets opfattelse, at klageren ikke har bevist, at der ved udskiftningen af vinduerne i bygningen i 1998/1999 var krav om, at de regler, der var gældende på udskiftningstidspunktet, skulle følges, jf. byggeloven af 30/6 1998 § 2, stk. 1, litra b, om væsentlige ombygninger og forandringer. Nævnet har herved lagt vægt på selskabets oplysninger om, at udskiftningen af vinduerne i 1998/1999 skete som led i almindelig vedligeholdelse grundet aldersbetinget slid af de oprindelige vinduer, og på selskabets oplysning om, at de nuværende vinduer er placeret i de oprindelige vindueshuller.

Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

10. 89677

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels