

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. februar 2021 blev i sag nr. 94991:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 8/3 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har fire velux vinduer på 1. sal der ikke er godkendte redningsåbninger. Frida vil dække de tre vinduer, men ikke det sidste, da der er fjernet en væg mellem de to værelser. Jeg mener at det juridisk er fire værelser og jeg skal derfor have dækket fire vinduer

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af det fjerde vindue"

Selskabet har i brev af 29/4 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring Agentur A/S (FRIDA) har modtaget klagen over Qudos Insurance A/S (under konkurs). Vi besvarer klagen, da vi administrerer Qudos' bestand af ejerskifteforsikringer på vegne af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber.

På vegne af FRIDA skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagen.

Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. marts 2015. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. –

tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Qudos Insurance A/S på baggrund af tilstandsrapport ...

Den 24. marts 2019 anmelder klager bl.a., at 4 ovenlysvinduer (Velux-vinduer) på 1. sal ikke opfylder bygningsreglementets krav til redningsåbninger. I forbindelse med FRIDA's besigtigelse den 29. april 2019 kan det bl.a. konstateres, at der er 3 værelser på 1. sal, idet væggen mellem 2 af de oprindelige værelser er fjernet. Efter klagers fremsendelse af udtalelse fra [kommune] – om at ovenlysvinduerne til beboelsesrum på 1. sal skal overholde bygningsreglementets krav til redningsåbninger – meddeler FRIDA dækning for lovliggørelse ved udskiftning af 3 af de 4 ovenlysvinduer - et ved hver af de nuværende værelser. Klager er uenig og kræver alle 4 ovenlysvinduer udskiftet og påklager afgørelsen til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, som fastholder afgørelsen. FRIDA's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA fremlægger ejerskiftepolice og tilhørende forsikringsbetingelser (bilag C), skadeanmeldelse af den 24. marts 2019 (bilag D), FRIDA's taksatorrapport af den 29. april 2019 (bilag E), mailkorrespondance mellem FRIDA og klager for perioden den 2. maj til den 9. december 2019 (bilag F) samt mail af den 6. august 2019 fra [kommune] om redningsåbninger (bilag G).

Tilstandsrapport ..., salgsopstilling, BBR-meddelelse, købsaftale og plantegninger er fremlagt af klager.

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager skal FRIDA dække omkostningerne forbundet med en udskiftning af alle 4 ovenlysvinduer, da der juridisk set stadigvæk er 4 værelser på 1. sal.

Indledningsvis bemærker FRIDA, at klager har indgået købsaftale på baggrund af den til købsaftalen tilknyttet salgsopstilling, hvor de 3 værelser på 1. salen udtrykkelig fremgår, og – antageligt – sædvanligt forudgående syn og gennemgang af huset, hvor rumindretningen på 1. sal kunne konstateres. Uanset tidligere BBR-meddelelse havde klager – efter FRIDA's opfattelse – ikke ved købsaftalens indgåelse en berettiget forventning om, at huset var med 4. værelser på 1. salen.

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning, som bl.a. omfatter lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i beboelsen jf. forsikringsbetingelsernes udvidet dækning pkt. A. Følgende ordlyd fremgår indledningsvis af bestemmelsen.

'Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.' (FRIDA's understregning).

Efter sin ordlyd omfatter dækningen alene bygningsindretninger, som er ulovlige i forhold til bygningslovgivningen på både anmeldelsestidspunktet (den 24. marts 2019) og opførelses-/udførelsestidspunktet (ved udskiftningen af vinduerne i 2005).

Der er i BR 18 (som var gældende på anmeldelsestidspunktet) krav om, at beboelsesrum i enfamiliehuse skal udføres med mindst 1 redningsåbning - enten som vindue, dør eller lem - direkte til det fri. Der er således ikke krav om, at ethvert vindue – i et rum med flere vinduer – skal udgøre

en redningsåbning (uddrag af vejledning fra Bygningsreglementet.dk om BR 18's krav til redningsåbninger i enfamiliehuse fremlægges som bilag H).

Da der overtagelsestidspunktet - og dermed også på anmeldelsestidspunktet - var 3 værelser på 1. salen, er FRIDA ikke forpligtiget til at dække en udskiftning af det 4. ovenlysvindue på 1. sal i henhold til forsikringsbetingelsernes udvidet dækning pkt. A og forsikringsbetingelsernes pkt. 5D, da forholdet i øvrigt ikke udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2015.

At klager i fremtiden påtænker at reetablere det 4. værelse på 1. sal, kan – efter FRIDA's opfattelse – ikke føre til andet resultat."

Klageren har i mail af 11/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Frida meddeler mig den 2. maj 2019 at 3 ud af 4 vinduer er berettiget til erstatning i henhold til deres vilkår nr. E31 udvidet dækning punkt A – forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Den 26. maj 2019 beder jeg for første gang Frida om at foreligge sagen for den klageansvarlige omkring at kun 3 ud af 4 vinduer er berettiget til erstatning.

Den 8. juni 2019 skriver Frida at de vil afvente at tage stilling til min indsigelse, da den beskikkede bygningssagkyndige har været i [kommunens] digitale byggesagsarkiv, og mener der ligger en dispensation til, at vinduerne ikke overholder kravene til redningsåbninger.

Den 9. juli 2019 meddeler Frida at de ikke kan dække nogle af vinduerne da der ligger en dispensation fra 1966 der lovliggøre forholdet.

Jeg skal gøre opmærksom på, at det digitale byggesagsarkiv ikke var tilgængelig, da vi købte huset i december 2014, hverken for mig eller den beskikkede bygningssagkyndige.

Efterfølgende har jeg skrevet med kommunen og argumenteret om hvorfor dispensationen fra 1966 ikke er gældende, da vinduerne er monteret 2005. Frida har i princippet aldrig givet mig et svar på om de overhovedet vil dække skaden, det sidste jeg har hørt på det punkt stå i mail af den 8. oktober 2019

Når man køber et hus og modtager en tilstandsrapport, må man som forbruger kunne forvente at rapporten beskriver de forhold på ejendommen som kan have økonomisk indflydelse på valg af køb af ejendommen.

Såfremt den beskikkede bygningssagkyndige havde skrevet at vinduer på 1. sal ikke overholder kravene til redningsåbninger, så havde jeg vist alle fire vinduer skulle skiftes. At den beskikkede bygningssagkyndige skal i over 50 år gamle arkiver, som ikke var digitalt tilgængelige på købstidspunktet for at prøve at forsvare sin rapport. Samtidig med at byggesagkyndige beskriver 4 skader, som ikke er skader, fordi de er udført på et tidspunkt, hvor det var lovligt eller der givet byggetilladelse på dette og et punkt der ikke har noget med denne ejendom at gøre.

1. punkt der er forkert

K1, Toilet: Der er anvendt mørtelfuger i samlinger i vådrumszoner. Toilettet er fra 1970 der brugte man ikke gummifuger. Samtidig er det selv i dag ikke et krav om gummifuger når væg og gul ikke bevæger sig i forhold til hinanden, i dette tilfælde betongulv og murstensvæg. Dette har jeg flere gange drøftet med ... der er forfatter til alle SBI vedr vådrum.

2. punkt der er forkert

K1, Toilet Toilet: Rørgennemføring i gulv er ikke udført vandtæt. Der mangler en vådrumsbøsning. Krav for vådzone fra 1995. Toilet er fra 1970.

3. punkt der er forkert

K3 Indvendige trapper skal udformes under hensyn til anvendelse, så personer kan sikres på betryggende vis. Især lodrette og vandrette balustre skal udformes, så børn ikke kan klatre eller komme i klemme/tilskade. Note: Trappen til 2. sal har ikke lodrette og vandrette balustre med kun en håndliste og vurderes derfor ikke at være sikker. Trappe til 2. sal fremgår af de tegninger der nu er tilgængelig i det digitale byggesagsarkiv i forbindelse med byggetilladelsen. Derfor er var trappen ikke en K3, men godkendt i byggetilladelsen. Jeg kan oplyse at jeg har skiftet denne trappe og det har kostet mig over 40.000 kr.

4. punkt, der kan ikke være dette hus der er beskrevet

Under punkt 1.13 stå der følgende: k2-3 Der er revnedannelse mellem læmuren og facademuren ved terrassen og der ituslåede tagsten på afdækningen af læmuren og der er nedslidte fuger på den lave del af læmuren. Der er ingen læmur og taget er med skiferplader og ikke tagsten.

Samtidig har beskikkede bygningssagkyndige BBR rapporten fra den 21. oktober 2014 til rådighed ved gennemgang af huset og i 2014 skulle man søge byggetilladelse for at nedlægge et værelse. Det er intet nævnt i rapporten om dette forhold.

Det er desværre ikke første gang man hører om en tilstandsrapport der ikke korrekt, og derfor skriver vi også en udvidet ejerskifteforsikring. Men at jeg skulle læse alle byggesager op fra hele byggesagen (i rækkehus bebyggelser ligger hovedsagen altid på nr 1 i bebyggelsen) havde jeg ikke forventet.

Som jeg tidligere har skrevet og vedlagt foto og tegning af, var det ikke en rigtig væg men en skabsvæg der adskilte værelserne. Og som det fremgår af billedet er skabsvæggen der stadigvæk ved købet i 2014, men var skubbet ned i gavlen af huset. Jeg viste godt ved køb af huset at det ene værelse i praksis var nedlagt, men skabsvæggen var der stadigvæk og BBR meddelelsen og salgsopstillingen sagde stadigvæk der var fire værelser på første sal. Så derfor forventer omkostninger til en nye væg og en ny dør (jeg har sat nye døre i hele huset) for at genetablere værelset og ikke at jeg også skal skifte vinduet.

Der er og har altid været min hensigt at genetablere det fjerde værelse, så derfor kommer jeg til at skifte alle fire vinduer på 1. sal lige meget hvorledes denne sag skulle ende. Såfremt den beskikkede bygningssagkyndige havde gjort sit arbejde korrekt og åbnet et vindue, så burde en beskikkede bygningssagkyndige med det samme have set at vinduet ikke var godkendt som redningsåbning, han behøvede ikke engang at skulle undersøge rulleskoder og kædetræk. Så det er ikke en svær skade at finde.

Ankenævnet for Forsikring

5.

94991

Så når alle de officielle papir siger der 4 værelser på 1. sal og selvom jeg godt ved at man har nedlagt det ene værelse ved at skubbe skabsvæggen ned i den ene ende af værelserne, har jeg en forventning om at jeg i princippet bare kan flytte skabsvæggen igen eller bygge en ny gipsvæg, men ikke at jeg skal til at skifter vinduer.

Jeg mener derfor at min klage skal accepteres"

Selskabet har i mail af 6/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"FRIDA har ingen bemærkninger til klagers høringssvar af den 11. juni d.å., som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse. Selskabet bemærker, at de af klager anførte forhold vedrørende tilstandsrapportens anmærkninger af toilet, indvendige trapper og læmur ikke er en del af klagesagen."

Til dette har klageren fremsendt mail af 30/9 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg ved ikke om det har betydning for sagen, men før at Frida forsikring første gang afviste sagen, spurgte jeg først Velux om vejledning til et tilsvarende vinduer, men som var godkendt som redningsåbning. Jeg uploader Velux svar. Jeg fik derefter et tilbud fra en tømrer på udskiftning af vinduer og en optionspris på et fjerde vindue. Jeg uploader tilbuddet og så fik jeg en pris fra en elektriker på at lovliggøre elinstallationen til velux vinduer og demontere og montere velux vinduer. Jeg vedhæfter tilbuddet. Prisen for udskiftning af 3 vinduer incl el er 76.247 kr. incl moms optionspris for udskiftning af 1 vinduer incl el er 23.810 kr. incl moms. Der ud over har jeg ingen kommentar"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets taksatorrapport af 29/4 2019 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: veluxvinduer på 1 sal er ikke redningsudgange.

Hvilken bygningsdel samt alder: veluxvinduer fra 2005 (Afskrivningstabeller)

4. Årsag til skade

Se anmeldelse. Oversigtsbilleder + nærbilleder.

Veluxvinduer i værelser på 1 sal er ikke anvendelige som redningsudgange.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Der er 3 værelser på 1 salen (oprindeligt 4 men det ene er 2 rum der er slået sammen og kun med en dør indtil værelset).

6. Beskrivelse af skadeudgift

Udskiftning af 3 stk. veluxvinduer.

Materialer 3 x 6.000 = 18.000 kr. inkl. moms

Tømrer til udskiftning af disse 20 timer x 500 = 10.000 kr. inkl. Moms

Elektriker til montering af det eldrevne vindue 8 x 500 = 4.000 inkl. Moms.

Samlet reserve 32.000 – selvrisiko.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Jeg mener at skaden er dækket idet der er tegnet udvidet dækning.

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

A. Ja, mulighed for regres

Jeg mener der er mulighed for regres da han burde have noteret dette i tilstandsrapporten.

9. Supplerende oplysninger

Plantegning af bygning: ...

10. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden:

Har intet lovet ft, han afventer skadebehandlers vurdering."

Af uddrag af vejledning fra bygningsreglementet.dk om BR 18's krav til redningsåbninger fremlagt af selskabet fremgår det bl.a.:

"Præaccepterede løsninger for redningsåbninger

Selvstændige rum som beboelsesrum og køkken skal udføres med mindst 1 redningsåbning enten som vindue, dør eller lem direkte til det fri. Hvis der fra et rum er redningsmulighed gennem to af hinanden uafhængige naborum, kan redningsåbning i det pågældende rum udelades, jf. Figur 1. Princippet kan for eksempel anvendes i forbindelse med opsætning af en udestue foran en redningsåbning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

...

5. Hvilke skader dækkes ikke

...

D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlig-retlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs 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 forsikringsbetingelsernes punkt 4, dækkes skaden.

...

Udvidet dækning

...

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1969 – den 1/3 2015. Den 24/3 2019 anmeldte han, at 4 ovenlysvinduer på 1. sal ikke opfyldte bygningsreglementets krav til redningsåbninger. Selskabet har oplyst, at det over forsikringens udvidede dækning har anerkendt at udskifte 3 af de 4 ovenlysvinduer.

Klageren kræver, at selskabet også dækker udskiftning af det fjerde vindue på 1. sal. Klageren har anført, at der juridisk set er fire værelser på 1. sal, uanset at to af værelserne var lagt sammen, da han købte ejendommen. Klageren har oplyst, at det ikke var en rigtig væg, der adskilte de to oprindelige værelser, men en skabsvæg. Skabsvæggen findes stadig, da den er skubbet ned til gavlenden af de sammenlagte værelser. Klageren har anført, at han på denne baggrund forventede omkostninger til en ny væg og en ny dør for at genetablere det fjerde værelse, men ikke at han også skulle udskifte et vindue. Klageren har påpeget, at både BBR-meddelelsen og salgsoptstillingen oplyste, at der var fire værelser på 1. sal. Klageren har anført, at hvis det havde fremgået af tilstandsrapporten, at vinduerne på 1. salen ikke overholdt kravene til redningsåbninger, så havde han vidst, at alle fire vinduer skulle skiftes.

Selskabet har afvist at dække omkostningerne forbundet med udskiftning af det fjerde vindue med henvisning til, at "der er i BR 18 (som var gældende på anmeldelsestidspunktet) krav om, at beboelsesrum i enfamiliehuse skal udføres med mindst 1 redningsåbning - enten som vindue, dør eller lem - direkte til det fri. Der er således ikke krav om, at ethvert vindue – i et rum med flere vinduer – skal udgøre en redningsåbning" Selskabet har samtidig henvist til vejledning fra bygningsreglementet.dk om BR 18's krav til redningsåbninger. Af vejledningen fremgår bl.a., "præaccepterede løsninger for redningsåbninger: Selvstændige rum som beboelsesrum og køk-

ken skal udføres med mindst 1 redningsåbning enten som vindue, dør eller lem direkte til det fri."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes udvidede dækning punkt A, at "forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, der skal bevise, at det er omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Hvad angår basisdækningen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er fejl ved vinduerne, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand.

Hvad angår den udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold – ud over det af selskabet anerkendte – der udgør "ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter", jf. forsikringsbetingelsernes udvidede dækning punkt A.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ved overtagelsen af ejendommen var bekendt med, at ejendommen var indrettet med tre værelser på 1. salen, og at forholdene vedrørende redningsåbninger ses lovliggjort med tilsagnet om udskiftning af 3 vinduer.

Det kan ikke føre til andet resultat, at ejendommen oprindeligt og forud for klagerens overtageelse af ejendommen var indrettet med 4 værelser på første sal, eller at klageren har planer om

Ankenævnet for Forsikring

9.

94991

at genindrette første salen med 4 værelser. Nævnet bemærker herudover, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning over den udvidede dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings