

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. december 2023 blev i sag nr. 99142:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 23/12 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg skal hermed klage over afslag på forsikringsdækning i ovennævnte sag.

Sagen forholder sig således at jeg og min hustru købte ... med overtagelse den 1.9.2021.

I forbindelse med handelen blev der udarbejdet tilstandsrapport der vedlægges delvist som bilag 1. Af rapporten kan læses på side 11 at der ikke er afvigelse fra BBR og under Sælger oplysninger i rapporten kan man læse på side 17 at der er etableret badeværelse i 2020, på side 19 at kælder-gulv er blevet isoleret og lagt gulvvarme 2020-2021 af autoriseret håndværker samt side 21 at sælger ikke har kendskab til at VVS installationer er udført uden autorisation.

Samtidig med handelen er der tegnet udvidet ejerskifteforsikring der dækker ulovlige bygnings-indretninger jf. policens punkt 16.1., der defineres som bygningsindretninger, hvor ulovligheden jf. byggelovgivningen og bygningsreglementet var til stede på opførelsestidspunktet.

Ved samtale med en arkitekt i en anden sammenhæng bliver jeg gjort opmærksom på at der ved etablering af badeværelse i en kælder skal ske ansøgning om byggetilladelse pga. væsentlig ændret anvendelse jf. bygningsreglementet § 5 samt hjemmeside fra Bolius, der vedlægges som bilag 3.

På forespørgsel vil sælger ikke oplyse hvilken autoriseret VVS'er der har lavet det autoriserede arbejde i badeværelset og jeg erfarer i den forbindelse at badeværelset heller ikke er etableret med byggetilladelse og derfor etableret ulovligt i strid med bygningsreglementets krav om byggetilla-

delse, hvilket jo netop er dækket i nævne ejerskifteforsikrings police under punkt. 16.1. Ingen autoriseret VVS'er har ej heller i den forbindelse attesteret arbejdet med rørsystemer og afløb i badeværelset, som det kræves, hvilket også er ulovligt.

På trods af dette klare faktum, nægter ejerskifteforsikringen dækning med henvisning til at der ikke er tale om en fysisk påviselig skade. Der er dog i policen punkt. 16.1. alene henvist til ulovligheder i henhold til byggelovgivningen og bygningsreglementet og der er ikke nævnt at kun fysiske skader dækkes, hvorfor det for mig er ganske oplagt, at der skal ske dækning.

Jeg ønsker således dækning til udgifter til lovliggørelse i form af byggetilladelse hos Kommunen. Jeg kan eventuelt høre om prisen for lovliggørelse hos en autoriseret VVS'er og/eller en arkitekt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker således dækning til udgifter til lovliggørelse i form af byggetilladelse hos Kommunen. Jeg kan eventuelt høre om prisen for lovliggørelse hos en autoriseret VVS'er og/eller en arkitekt."

Selskabet har i brev af 13/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed anmode om, at klagen afvises i henhold til § 4, stk. 3, pkt. 2 i nævnets vedtægter, da den ikke angår et konkret økonomisk mellemværende mellem klager og DBF.

Klagen vedrører alene spørgsmålet om, hvorvidt klagers udgifter til retlig lovliggørelse af badeværelse i kælder er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

DBF har således allerede meddelt kulancemæssig dækning for samme udgift den 11. maj 2022, idet DBF i øvrigt afventer kommunens svar til klager. Korrespondance mellem klager og DBF's klageansvarlige fremlægges som bilag A."

Sekretariatet har den 20/1 2023 bedt selskabet om at dokumentere, at der er givet et egentligt tilsagn. Selskabet har i brev af 10/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Den 20. januar d.å. anmodede nævnet DBF om at dokumentere, at der er givet dækningstilsagn for retlig lovliggørelse af kælderbadeværelse som anført i selskabets afvisningsanmodning af den 13. januar d.å. med henvisning til mail af den 11. maj 2022 til klager.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning, som omfatter fysisk lovliggørelse af bygningsindretninger udført i strid med den på opførelses-/udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, hvis klager ikke kan opnå dispensation hos myndighederne jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

DBF's tilsagn den 11. maj 2022 skal forstå således, at DBF dækker udgifter til såvel fysisk som retlig lovliggørelse (udgifter i forbindelse med udarbejdelse af tegningsmateriale eller lignende), hvis der ikke opnås dispensation fra kommunen, idet dækningen for retlig lovliggørelse er meddelt pr. kulance. DBF's skadeansvarliges præcisering af den 20. januar d.å. fremlægges som **bilag B**.

Da klager så vidt vides endnu ikke har opstartet en dispensationssag hos kommunen, fastholdes det, at klagen bør afvises i henhold til § 4, stk. 3, pkt. 2 i nævnets vedtægter, da den ikke angår et konkret økonomisk mellemværende mellem klager og DBF."

Den 20/3 2023 har sekretariatet bedt selskabet om at fremlægge tilsagn af 11/5 2022. Samtidig har sekretariatet bedt selskabet om – med henvisning til sag 92065 – at meddele, om selskabet fortsat ønsker sagen afvist. Selskabet har i brev af 4/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører udgifter til berigtigelse af BBR-ejermeddelelsen vedrørende kælderbadeværelse, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har tilbudt at dække nogle af klagers eventuelle udgifter til retlig lovliggørelse påkrævet af kommunen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. september 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Underskrevet købsaftale og salgsopstilling fremlægges som **bilag C**. Komplet tilstandsrapport samt police og forsikringsbetingelser fremlægges som henholdsvis **bilag D** og **bilag E**.

Den 20. september 2021 anmelder klager, at sælger ikke vil oplyse navnet på den håndværker, som har udført gulvvarmesystemet i badeværelset samt afvigelse fra BBR. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag F**.

Den 27. september 2021 afviser DBF dækning med henvisning til, at der ikke er tale om forhold omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2. Klager er uenig og henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 vedrørende ulovlige bygningsindretninger. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som **bilag G**.

Den 2. november 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 9. november 2021 fremlægges som **bilag H**.

Den 10. december 2021 afviser DBF dækning, hvorefter afgørelsen påklages til selskabets klageafdeling.

Den 11. maj 2022 fastholder selskabets klageansvarlige, at omkostninger til retlig lovliggørelse af badeværelset ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, men tilbyder at dække nogle af klagers udgifter til retlig lovliggørelse, som kræves af kommunen, forudsat at disse overstiger selvriskobeløbet. Klager ønsker ikke at afvente svar fra kommunen.

Den 23. december 2022 påklages sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til lovliggørelse i form af byggetilladelse hos Kommunen, lovliggørelse hos en autoriseret VVS'er og/eller en arkitekt.

Huset fremstår med 2 badeværelser, hvoraf den nyeste (kælderbadeværelset) ifølge sælgers oplysninger i tilstandsrapporten (pkt. 3.3) er udført i 2020, hvor man samtidig har udført isolering og gulvvarme. Ifølge salgsoptillingen, tilstandsrapporten og BBR-ejermeddelelsen udgør husets boligareal 100 m², som er fordelt på henholdsvis stueetagen (55 m²) og udnyttet tagetage (45 m²). BBR-ejermeddelelsen (www.ois.dk) fremlægges som **bilag I**.

Klagen vedrører ikke fysiske forhold ved kælderbadeværelset og gulvvarmesystemet, ligesom der heller ikke i forbindelse med DBF's besigtigelse den 2. november 2021 kan registreres fysiske forhold ved kælderbadeværelset og gulvvarmesystemet/vvs-installationerne i strid med forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 og 16.1.

Klagen drejer sig alene om, hvorvidt forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 (under ejerskifteforsikringens udvidede dækning) omfatter udgifter til retlig lovliggørelse i forbindelse med retliggørelse af BBR-ejermeddelelsens manglende oplysning om kælderbadeværelset herunder udgifter til opfyldelse af eventuelle betingelser for byggetilladelse om bl.a. en arkitekts og/eller en autoriseret vvs-installatørs påtegning/indeståelse for det udførte kælderbadeværelse og gulvvarmesystemet.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1

Klagers ejerskifteforsikring dækker bygningsindretninger udført/opført i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under pkt. 16.1, hvor det efter pkt. 5.2, 5.3 og 5.5 (om erstatningens opgørelse og udbetaling) forudsætningsvis forstås, at alene udbedring/lovliggørelse af fysiske bygningsdele er omfattet af dækningen. DBF henviser i denne forbindelse til nævnets sag nr. 94869.

Udgifter til retlig lovliggørelse af badeværelset i forbindelse med opfyldelse af byggetilladelse fra Kommunen er derfor ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

DBF's kulancemæssige dækning af den

DBF har den 11. maj 2022 tilbudt at hjælpe klager med at få lovliggjort badeværelset i kælderen, hvis udgifterne hertil overstiger selvriskobeløbet på kr. 5.000,00. DBF har i samme forbindelse anmodet klager om at få afklaret med kommunen, hvad der er behov for i forbindelse med indretningen af kælderbadeværelse i det tidligere vaskerum, hvorefter DBF på denne baggrund vil tage stilling til, hvad DBF nærmere kan tilbyde at hjælpe med.

Udsagnet kan alene forstås sådan, at DBF har tilbudt at udbetale et kulancemæssig erstatningsbeløb som tilskud til klagers lovliggørelsesudgifter over kr. 5.000,00, som fastsættes, når klager har fremsendt kommunens betingelser for retlig lovliggørelse af kælderbadeværelset og gulvvarmesystemet.

Da klager endnu ikke har fået afklaret med kommunen, hvilke betingelser der stilles til en retlig lovliggørelse af kælderbadeværelset og gulvvarmesystemet, er DBF ikke på nuværende tidspunkt forpligtiget til at opføre erstatning i henhold til dækningsløftet.

Forhold som klager havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse

Klager er ... og har i forbindelse med købsaftalens indgåelse valgt at repræsentere sig selv, ligesom handlen blev betinget af klagers (som egen rådgiver) godkendelse af handlen i sin helhed jf. købsaftalens pkt. 10 og 11.

I forbindelse med købsaftalen fik klager som en del af handlens dokumenter udleveret BBR ejermeddelelsen (købsaftalens pkt. 14), hvoraf der alene er oplyst 1 toilet/badeværelse, ligesom klager ved salgsopstillingen og gennemgang af huset forud for handlen var klar over, at huset var med 2 badeværelser.

Hvis nævnet mener, at udgifter til retlig lovliggørelse er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1, er DBF ikke forpligtet til at opføre erstatning udover dækningsløftet af den 11. maj 2022, da klager (som egen rådgiver) ved købsaftalens indgåelse var/burde være klar over uoverensstemmelsen mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i kommentar af 12/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har noget tvetydigt 11. maj 2022 tilbudt en eller anden form for dækning. På direkte forespørgsel fra mig den 12. maj 2022 om selskabet vil dække eller ikke dække henvises blot til praksis. Såfremt selskabets bekræfter at tilbuddet af 11. maj 2022 om dækning, skal forstås således at man vil dække udgifter i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse og lovliggørelse (ved autoriserede håndværkere) og deraf følgende registrering hos BBR, kan jeg godt acceptere dette. Vedr. BBR kan jeg oplyse at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten bilag D s. 11 har fremhævet at der ikke er afvigelser fra BBR, hvilken oplysning jeg, har stilet på. Mægleren har ej heller nævnt noget i papirerne om fravigelser fra BBR. I den forbindelse bemærkes at selskabets repræsentant i bilag B selv anfører at det ikke kræver byggetilladelse, hvilket ikke er korrekt. Jeg henviser til bilag fra ... Kommune vedr. byggetilladelse samt regler for badeværelser som er uploadet samtidig hermed."

Selskabet har i brev af 4/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt uddrag af unavngivet artikel og vejledning fra ... Kommunes hjemmeside – begge af generel karakter. Derudover anmoder klager DBF om at bekræfte, at selskabets dækningstilbud af den 11. maj 2022 omfatter klagers udgifter i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse og lovliggørelse (ved autoriserede håndværkere) og deraf følgende registrering hos BBR.

Dette kan ikke bekræftes. DBF har i sit høringssvar af den 4. maj d.å. anført, at retlige mangler ved badeværelset (manglende dokumentation for at vvs-arbejdet er udført af autoriseret vvs-installatør, manglende tegningsmateriale mv.) ikke er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt.

16.1. DBF har ligeledes gjort rede for selskabets kulante dækning af den 11. maj 2022 for udgifter til retlig lovliggørelse af kælderbadeværelset påkrævet af kommunen.

Klager har endnu ikke søgt afklaret, hvilke krav kommunen konkret stiller i forbindelse med en retligtgørelse af BBR-ejermeddelelsen vedrørende kælderbadeværelse.

Da bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse påhviler klager, er der ikke på nuværende tidspunkt – uden kommunens konkrete stillingtagen – grundlag for at pålægge DBF dækning udover den kulante dækning af den 11. maj 2022.

DBF bemærker i øvrigt igen, at klager, henset til handlens dokumenter herunder den forkerte BBR-meddelelse, allerede inden købsaftalens – som egen rådgiver – var gjort bekendt med den manglende registrering af kælderbadeværelset i BBR-meddelelsen."

Klageren har i brev af 16/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ifølge den udvidede ejeskitteforsikring punkt. 16.1. dækkes følgende 'ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertilhørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement)'.

Der er ikke i vilkårene for policen taget forbehold for at forsikringen kun dækker fysiske ulovligheder i forhold til bygningsreglementet m.v.

Da sælgeres etablering af badeværelset 2020 er sket uden ansøgning om byggetilladelse jf. Bygningsreglementet § 5 nr. 3 samt uden behørig autorisation jf. Autorisationslovens § 4-8, er bygningsindretningen af badeværelset ulovligt i henhold til offentlig retlig forskrift samt bygningsreglementet og dermed omfattet af dækningen i policens punkt. 16.1.

Jeg og min hustru ønsker blot dækket udgifterne til teknisk bistand til lovliggørelse af det etablerede badeværelse i kælderen i forbindelse med at søge byggetilladelse til badeværelset efter bygningsreglementet § 10 samt færdigmelding ved autoriseret kloakmester som ... Kommune kræver jf. uploadede vilkår for færdigmelding af afløbs- og kloak arbejde, der kun kan ske ved en autoriseret kloakmester.

Der vil jo notorisk være udgifter forbundet med den tekniske bistand da jeg ikke er bekendt med rådgivere eller håndværkere der arbejder gratis.

Det bemærkes at sælger i tilstandsrapporten urigtigt under punkt 13.6. anfører at han ikke er bekendt med at der er udført VVS arbejde uden autorisation.

Det må således være op til forsikringsselskabet af føre regres mod sælger i forhold til denne urigtige oplysning.

Vedrørende BBR har både mægler og den bygningssagkyndige anført at BBR ikke fraviger.

Desuden kan man ikke ud fra BBR se at sælgers oplysning om autoriseret arbejde ikke er korrekt samt at der ikke er søgt om byggetilladelse, hvorfor selskabets bemærkning vedr. BBR ifølge min opfattelse ikke har nogen relevans.

Ankenævnet for Forsikring

7.

99142

Når det formelle er i orden vedr. byggetilladelse, autorisation og færdigmelding er det nok ikke det store problem at få tilrettet BBR."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 13/7 2021 fremgår bl.a.:

"

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1943	55	55	2	45	100	-
B	Garage	-	10	-	1	-	-	-
C	Overdækning	-	4	-	-	-	-	-

...

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Der er ingen afvigelser fra BBR

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

3.3

Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?

Ja

Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.

Kælder er blevet renoveret med isolering og gulvvarme, samt etableret badeværelse 2020

...

6.3

Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?

Ja

Vi vil gerne vide:

- Hvilke skader har der været?

- Hvor har der været skader

- Hvornår er det blevet repareret

Kældergulv er blevet isoleret og lagt gulvvarme 2020-2021 af autoriseret håndværker.

...

13.6

Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?

Nej"

Ankenævnet for Forsikring

8.

99142

Af ejendommens BBR-meddelelse fremgår bl.a.:

"Arealer

...

Antal etager	1
Bygningsareal	55
Samlet tagetage areal	45
Heraf udnyttet tagetage	45
Samlet kælder areal	55

...

Heraf beboelse i kælder	0
Samlet boligareal	100

...

Indretning

...

Antal toiletter	1
Antal bade	1"

Af købsaftale af 5/7 2021 fremgår bl.a.:

"14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsoptilling udarbejdet den 05.07.2021. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsoptillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsoptilling, der er vedlagt denne købsaftale, er den gældende.

...

Herudover har køber modtaget:

...

Bilag

BBR Ejermeddelelse"

Af salgsoptilling af 5/7 2021 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse:

...

I kælderen er der desuden nyt badeværelse og bryggers.

...

I kan glæde jer til at opleve den totalrenoverede kælder, hvor I får anvendelige rum, der inkluderer et bryggers, et badeværelse og to disponible rum. Særligt badeværelset er bemærkelsesværdigt med både badekar og bruser med Vola-armatur og italiensk håndvask.

...

Arealer

...

Hovedbyg. bebyg. areal:	55 m2
Kælderareal:	55 m2
Udnytte tagetage:	45 m2
Boligareal i alt:	100 m2

...

Ankenævnet for Forsikring

9.

99142

Bygningsareal ifølge:

BBR-ejermeddelelse

- af dato:

27.05.2021"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/11 2021 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Badeværelse udført med normal opbygning både med brusekabine badekar håndvask samt toilet.

Beskrivelse:

Badeværelset ser fint og godt lavet ud der er ikke noget der tyder på fusk med opbygningen. Jeg kunne ved indhentning af plantegning ved ... kommune se at der i rummet hvor der er badeværelse nu har været vaskerum ved opførslen af huset.

Der er ifl. byggesagen nye kloaktegning i 2019 hvor regn vand er separeret kan ses på de pdf'er jeg har fået af ... kommune

Så der har været afløb og vand i rummet siden opførslen dette er selvfølgelig ændret da badeværelset er blevet opført ifl. sælger er denne lavet i 2020.

Sælger beskriver at gulvvarme er lavet af autoriseret håndværker der står ikke noget om selve badeværelset og Ft. siger at sælger ikke vil oplyse hvem der har udført arbejdet med badeværelset.

...

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er udvidet Dækning

Kan ikke se der er noget ulovlig ud over der ikke er nogen autoriseret der har underskrevet kloak og vand på kældre badet."

Af mail af 11/5 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har set på din sag, og jeg mener, at skadebehandleren har ret i, at dækningen af 'ulovlige bygningsindretninger' normalt må forudsætte, at der skal ske en fysisk lovliggørelse af en ulovlig 'indretning'. Retlige mangler er som skadebehandleren også har oplyst, normalt ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Jeg mener dog ikke, at der er noget til hinder for, at vi også kan vælge at hjælpe jer med, at få lovliggjort badeværelset i kælderen forudsat, at udgifterne hertil kommer til at overstige jeres selvrisiko på kr. 5.000.

Det er lidt forskelligt fra kommune til kommune, hvad der stilles af krav til ansøgningen, så jeg vil foreslå, at du til en start kontakter kommunen og får afklaret, hvad der er behov for i forbindelse med, at der er indrettet badeværelse i det tidligere vaskerum. Så vil jeg på den baggrund tage stilling til, hvad vi kan tilbyde at hjælpe med."

Af selskabets interne mail af 20/1 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg ved ikke, om man rent juridisk vil kunne tale om et dækningstilsagn, når vi slet ikke har noget grundlag for at afgøre, om der er et økonomisk krav. I min erfaring er der en god mulighed for, at kommunen vil nå frem til, at det ikke kræver byggetilladelse at indrette et baderum i det tidligere vaskerum i kælderen. Det er principielt ikke ændret anvendelse, da et baderum ikke kræver godkendelse til beboelse.

Jeg ved ikke, om kunden har kontaktet kommunen, som han oplyste, at han ville gøre (e-mail af 12/5 2022), men jeg kan ikke se, at vi har nogen mulighed for at forholde os til dækningsspørgsmålet, før vi ved om der er behov for lovliggørelse (retlig eller fysisk), og vi på den baggrund har mulighed for at fastslå om kunden vil lide et tab.

Jeg har bekræftet overfor kunden, at der er dækning for udgifter til fysisk lovliggørelse af badeværelset, og jeg har desuden meddelt, at dækning til en retlig lovliggørelse (fx udarbejdelse af tegningsmateriale eller lign.) vil være kulancemæssig.

Det skal forstås sådan, at vi, afhængigt af kommunens svar, vil være indstillet på at yde en kulancedækning til udgifter forbundet med en retlig lovliggørelse, men det er svært at præcisere dækningen nærmere. Man kunne forestille sig, at kommunen vil kræve afløbsinstallationen gennemgået af en kloakmester, hvilket typisk vil indebære udgifter til en kloakvideo.

Jeg må forstå, at det er ordet kulancedækning kunden er utilfreds med. Kunden ønsker en principiel stillingtagen til, om det i sig selv udgør et dækningsberettigende forhold, at det ikke har været muligt at få oplyst, hvilken autoriseret kloak-/VVS-mester, der har udført badeværelsets kloak-/VVS-installationer. Sort arbejde? Vi må forudsætte, at kloak- og VVS-installationer ikke kræver fysisk lovliggørelse.

Af udklip fra Videntcentret Bolius hjemmeside fremgår bl.a.:

"Hvis du bor i et almindeligt enfamiliehus, kræver det ikke hverken byggetilladelse eller anmeldelse at ombygge et eksisterende eller etablere et nyt badeværelse i et rum, der allerede er registreret som boligareal. Men hvis et nyt badeværelses opføres som tilbygning, i et uudnyttet loftrum eller i en kælder, vil det være en udvidelse af boligarealet og dermed kræve byggetilladelse, inden arbejdet går i gang. Så hvis arealet af det tidligere toilet i kælderen er registreret som boligareal (toilet), og rummet ikke udvides, behøver du ikke søge tilladelse. Men hvis det ikke er registreret som boligareal BBR-registeret, eller hvis arealet øges, skal du søge byggetilladelse.

Du skal altid opfylde Bygningsreglementet og alle love og regler, der gælder på området: Love og regler for badeværelser

Visse fx el- og VVS- arbejder skal udføres af autoriserede installatører. Der gælder også for visse materialer fx vådrumsvinyl, at arbejdet skal udføres af certificerede håndværkere. Du skal være opmærksom på at orientere dit forsikringselskab om ombygningerne, og sørge for at opdatere oplysningerne i BBR-registeret, når arbejdet er færdigt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5. Erstatningsberegning

...

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

5.3

Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.

...

5.5

Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.

Erstatningskravet bortfalder i det omfang, der ikke inden 3 år fra selskabets opgørelse af erstatningen, er ført bevis for erstatningens anvendelse i henhold til dette pkt. 5.

...

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 .

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Det forsikrede rækkehus er opført i 1943 og overtaget af klageren den 1/9 2021. Den 20/9 2021 anmeldte klageren, at badeværelset i kælderen ikke er registreret i BBR, og at sælger ikke vil oplyse, hvilken autoriseret håndværker der har lavet badeværelset og gulvvarmen.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til lovliggørelse i form af byggetilladelse hos kommunen. Klageren har anført, at der i forbindelse med handelen blev "udarbejdet tilstandsrapport ... Af rapporten kan læses på side 11, at der ikke er afvigelse fra BBR og under Sælger oplysninger i rapporten kan man læse på side 17, at der er etableret badeværelse i 2020, på side 19, at kældergulv er blevet isoleret og lagt gulvvarme 2020-2021 af autoriseret håndværker

samt side 21, at sælger ikke har kendskab til at VVS installationer er udført uden autorisation". Han har anført, at "Da sælgeres etablering af badeværelset 2020 er sket uden ansøgning om byggetilladelse, jf. Bygningsreglementet § 5 nr. 3, samt uden behørig autorisation, jf. Autorisationslovens § 4-8, er bygningsindretningen af badeværelset ulovligt i henhold til offentlig retlig forskrift samt bygningsreglementet og dermed omfattet af dækningen i policens punkt. 16.1. Jeg og min hustru ønsker blot dækket udgifterne til teknisk bistand til lovliggørelse af det etablerede badeværelse i kælderen i forbindelse med at søge byggetilladelse til badeværelset efter bygningsreglementet § 10 samt færdigmelding ved autoriseret kloakmester som ... Kommune kræver jf. uploadede vilkår for færdigmelding af afløbs- og kloak arbejde, der kun kan ske ved en autoriseret kloakmester. ... Når det formelle er i orden vedr. byggetilladelse, autorisation og færdigmelding er det nok ikke det store problem at få tilrettet BBR".

Selskabet har anført, at udgifter til retlig lovliggørelse af badeværelset i forbindelse med opfyldelse af byggetilladelse fra kommunen ikke er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1.

Selskabet har anført, at selskabet den 11/5 2022 har "tilbudt at hjælpe klager med at få lovliggjort badeværelset i kælderen, hvis udgifterne hertil overstiger selvrisikobeløbet på kr. 5.000,00. DBF har i samme forbindelse anmodet klager om at få afklaret med kommunen, hvad der er behov for i forbindelse med indretningen af kælderbadeværelse i det tidligere vaskerum, hvorefter DBF på denne baggrund vil tage stilling til, hvad DBF nærmere kan tilbyde at hjælpe med. Udsagnet kan alene forstås sådan, at DBF har tilbudt at udbetale et kulancemæssig erstatningsbeløb som tilskud til klagers lovliggørelsesudgifter over kr. 5.000,00, som fastsættes, når klager har fremsendt kommunens betingelser for retlig lovliggørelse af kælderbadeværelset og gulvvarmesystemet. Da klager endnu ikke har fået afklaret med kommunen, hvilke betingelser, der stilles til en retlig lovliggørelse af kælderbadeværelset og gulvvarmesystemet, er DBF ikke på nuværende tidspunkt forpligtiget til at opgøre erstatning i henhold til dækningsløftet".

Selskabet har anført, at klageren i forbindelse med købsaftalen, som en del af handlens dokumenter, fik "udleveret BBR ejermeddelelsen (købsaftalens pkt. 14), hvoraf der alene er oplyst 1 toilet/badeværelse, ligesom klager ved salgsopstillingen og gennemgang af huset forud for handlen var klar over, at huset var med 2 badeværelser. Hvis nævnet mener, at udgifter til retlig lovliggørelse er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1, er DBF ikke forpligtet til at opføre erstatning udover dækningsløftet af den 11. maj 2022, da klager (som egen rådgiver) ved købsaftalens indgåelse var/burde være klar over uoverensstemmelsen mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold".

Af selskabets interne mail af 20/1 2023 fremgår det, at "I min erfaring er der en god mulighed for, at kommunen vil nå frem til, at det ikke kræver byggetilladelse at indrette et baderum i det tidligere vaskerum i kælderen. Det er principielt ikke ændret anvendelse, da et baderum ikke kræver godkendelse til beboelse. Jeg ved ikke, om kunden har kontaktet kommunen, som han oplyste, at han ville gøre (e-mail af 12/5 2022), men jeg kan ikke se, at vi har nogen mulighed for at forholde os til dækningsspørgsmålet, før vi ved om der er behov for lovliggørelse (retlig eller fysisk), og vi på den baggrund har mulighed for at fastslå om kunden vil lide et tab. Jeg har bekræftet overfor kunden, at der er dækning for udgifter til fysisk lovliggørelse af badeværelset, og

jeg har desuden meddelt, at dækning til en retlig lovliggørelse (fx udarbejdelse af tegningsmateriale eller lign.) vil være kulancemæssig. Det skal forstås sådan, at vi, afhængigt af kommunens svar, vil være indstillet på at yde en kulancedækning til udgifter forbundet med en retlig lovliggørelse, men det er svært at præcisere dækningen nærmere. Man kunne forestille sig, at kommunen vil kræve afløbsinstallationen gennemgået af en kloakmester, hvilket typisk vil indebære udgifter til en kloakvideo. Jeg må forstå, at det er ordet kulancedækning kunden er utilfreds med. Kunden ønsker en principiel stillingtagen til, om det i sig selv udgør et dækningsberettigende forhold, at det ikke har været muligt at få oplyst, hvilken autoriseret kloak-/VVS-mester, der har udført badeværelsets kloak-/VVS-installationer. Sort arbejde? Vi må forudsætte, at kloak- og VVS-installationer ikke kræver fysisk lovliggørelse".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, at forsikringen er udvidet til at dække "Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne".

Nævnet lægger på baggrund af sagens oplysninger til grund, at sagen udelukkende vedrører forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Nævnets flertal udtaler:

Flertallet finder, at forsikringens udvidede dækning ikke omfatter udgifter til den retlige lovliggørelse af forholdene omkring badeværelset og kloak-/vvs-installationerne. Flertallet bemærker, at der ikke er påvist fysiske ulovligheder ved kælderbadeværelset og kloak- og vvs-installationerne.

Flertallet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet alene på kulancemæssigt grundlag har givet tilsagn om at dække udgifter til retlig lovliggørelse af badeværelset.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at forsikringen dækker udgifter til udbedring af ulovlige bygningsindretninger, hvorved der, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5 om erstatningsberegningen, forudsætningsvis forstås udgifter til reparation, genoprettelse eller genopførelse af bygningerne. Der er efter flertallets opfattelse i forsikringsbetingelserne ikke dækning for udgifter til teknisk bistand i forbindelse med klagerens forespørgsel hos kommunen, herunder ansøgning om byggetilladelse, gennemgang ved autoriseret kloak- eller vvs-installatør, herunder færdigmelding og efterfølgende registrering i BBR. Flertallet henviser til afgørelsen i sag 94869.

Flertallet finder, at klageren har krav på dækning for udgifter til omgørelse af VVS-installationer, der er ulovlige, fordi de er udført af en person uden rette autorisation, hvilket selskabet også ses at have anerkendt. Det er i den forbindelse en betingelse for forsikringsdækningen, at omgørelse af installationerne er påkrævet for at kunne opnå færdigmelding af byggearbejdet hos kommunen eller for at opfylde et kommunalt lovliggørelseskrav. Hvis sådan omgørelse er påkrævet, skal forsikringen dække udgifter, der er nødvendige for fysisk at kunne lovliggøre forholdene, herunder nødvendige udgifter til f.eks. videoinspektion af installationerne. I det omfang installationerne kan lovliggøres uden fysisk indsats – eksempelvis ved dispensation eller ved undersøgelse og erklæring fra autoriseret person – har klageren ikke krav på forsikringsdækning, idet klageren som nævnt ikke kan kræve dækning for udgifter forbundet med retlig lovliggørelse. Flertallet henviser til afgørelsen i sag 99228.

Som sagen foreligger oplyst, er det ikke muligt at afgøre, hvilke konkrete VVS-installationer der måtte være udført af en person uden autorisation, og om omgørelse af disse er påkrævet som følge af, at der ikke foreligger mulighed for retlig lovliggørelse.

Flertallet bemærker, at selskabet kulancemæssigt har meddelt dækning til en retlig lovliggørelse af badeværelset, jf. mail af 11/5 2022, som er udbybet i mail af 20/1 2023. Det fremgår af mail af 20/1 2023, at "Det skal forstås sådan, at vi, afhængigt af kommunens svar, vil være indstillet på at yde en kulancedækning til udgifter forbundet med en retlig lovliggørelse, men det er svært at præcisere dækningen nærmere. Man kunne forestille sig, at kommunen vil kræve afløbsinstallationen gennemgået af en kloakmester, hvilket typisk vil indebære udgifter til en kloakvideo". Flertallet bemærker videre, at hvis der i forbindelse med en sådan undersøgelse konstateres ulovlige forhold ved installationerne – herunder at installationerne er ulovlige, fordi de er udført af en person uden rette autorisation og derfor skal omgøres – vil disse være dækket af forsikringens udvidede dækning, hvis der ikke kan opnås dispensation eller eventuelt af basisdækningens VVS-dækning, hvis forholdet kan henføres under denne dækning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet for Forsikring

16.

99142

Nævnets mindretal udtaler:

Mindretallet er enig med flertallet i relation til dækningen af udgifter til omgørelse af ulovlige installationer således, at der kan opnås færdigmelding af byggearbejdet hos kommunen, eller et kommunalt lovliggørelseskrav kan opfyldes.

Mindretallet finder imidlertid hverken, at der efter forsikringsbetingelsernes konkrete ordlyd, eller forudsætningsvist, er holdepunkter for i dette tilfælde at indskrænke dækningen til den rent fysiske lovliggørelse. Det bemærkes i den forbindelse, at punkt 5 i forsikringsbetingelserne alene definerer, hvorledes erstatning gøres op i forhold til bygningsdele, som er "beskadigede", men ikke udgør en generel indskrænkning af de udgifter, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Lovlighedsdækningen i forsikringsbetingelserne må herefter forstås således, at selskabet skal dække alle udgifter, der for klageren måtte være forbundet med at lovliggøre installationerne, dvs. f.eks. også nødvendige udgifter i forbindelse med at opnå dispensation eller ved at indhente krævede erklæringer fra autoriseret person.

Mindretallet finder derfor, at selskabet skal anerkende, at udgifter til retlig lovliggørelse er omfattet af forsikringsdækningen, og at selskabet derfor har været uberettiget til at alene at give dækningstilsagn på kulancemæssigt grundlag.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand