

Den 31. december 2007 blev i sag nr. 71.031:

XXXXX XXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XX  
 XXXX XXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S  
 Midtermolen 7  
 2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med dækning for ulovlige bygningsindretninger i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold i ejendommens badeværelse.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at badeværelset er ulovligt i henhold til ulovlighedsdækningen, ligesom forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sommerhuset, der er opført i 1965, blev overtaget af klageren den 15/5 2006 på baggrund af tilstandsrapport af 7/12 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

**"Registrering af bygningens tilstand**

**Bygn.:** **Karakter:** **Registrering og note:**

---

**A Beboelse**

---

...

**9.0 Bad/toilet og bryggers**

9.2 Vægkonstruktion/belægning

9.3 Fuger

K1

K1

Der er hultlydende vægfliser i badeværelse.

Der er konstateret begyndende revnedannelse i væghjørner uden for vådområde.

Note: Det anbefales at udskifte hjørnefuger med elastisk vådrumsfuge på underlag."

Det fremgår af sagen, at klageren elektronisk foretog anmeldelse den 27/8 2006. Det fremgår bl.a. af anmeldelsen:

"Badeværelse er blevet renoveret i 2004/2005. Renoveringen har omfattet udvidelse af badeværelse ved flytning af væg. Ny væg er opført i letkonstruktion. Under renovering er der ikke blevet anvendt vådrumsgipsplader til opbygning af ny væg, ligesom der ej heller er anvendt vådrumsmembran til vådrumssikring i badezone."

På baggrund af anmeldelsen besigtigede selskabets skadekonsulent ejendommen den 29/9 2006 og har i sin besigtigelsesrapport af 9/10 2006 bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen blev ovenstående fremvist som ikke godkendte vådrumsgipsplader indbygget i skillevægge i forbindelse med ombygning/renovering af badeværelse. Ligeledes er der ikke foretaget en såkaldt 'vådrumssikring' af gulv- og vægkonstruktioner i forbindelse med ombygning/renoveringsarbejdet af eksisterende badeværelse.

Der kunne ikke konstateres nogen skade på bygningskonstruktionerne pga. ovennævnte.

...

I det der er foretaget en ombygning/renovering af eksisterende badeværelse i det oplyste år 2004 giver ikke anledning til, at badeværelsets afgrænsende vægge og gulvkonstruktion skulle forsynes med vådrumssikring, el heller at der skulle anvendes vådrumsgipsplader ved lette skillevægge.

Fritidshuset er opført i 1965 og derved omfattet af bygningsreglementet af 1961 med ikrafttrædelse den 1. april 1961.

At det forhold, badeværelset er ombygget/renoveret, medfører ikke en pligt til at følge nyere anvisninger for opførelse af badeværelse. Det anmeldte forhold er derfor ikke omfattet af din ejerskiftforsikring."

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afvisning af at dække forholdet og har herefter i klage af 9/1 2007 indbragt sagen for nævnet. Over for nævnet har klageren nedlagt følgende påstand:

"Der ønskes dækning for nedtagning samt opbygning af vægge i det område der vedrører det udbyggede areal for badeværelset, idet der argumenteres for at denne del af badeværelset burde have været opført i overensstemmelse SBI 189, da dette var de gældende regler på ombygningstidspunktet.

Klager er indforstået med at den del af renoveringen, som omfatter det eksisterende badeværelse ikke er omfattet af SBI 189, men derimod bygningsreglementet af 1961 med ikrafttrædelse d. 1. april 1961. For den del som vedrører det udvidede areal, tolkes gældende retspraksis dog derhen, at her sidestilles med kravene for opførelse af nye huse og tilbygninger, altså de på ombygningstidspunktet gældende krav.

Endvidere argumenteres der på basis af Å. Kommunes vurdering, at forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring nr. 5045 afsnit 2, pkt. 9 er opfyldt

Sluttelig argumenteres for, at forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring nr. 5045 afsnit 3, Ulovlighedsdækning er opfyldt."

Til støtte for påstanden har klageren bl.a. anført:

"Sælger har i perioden efteråret 2004 - foråret 2005 foretaget en væsentlig ombygning af badeværelset, således at badeværelset arealmæssigt er blevet udvidet til cirka det dobbelte. Dette er opnået ved at flytte en væg og på denne måde inddrage noget af køkkenet. Ved samme lejlighed er der blevet etableret trappe til førstesalen. Sælger har selv udført al arbejdet i forbindelse med ombygningen, på nær etablering vvs- og el-installationer.

Vi har nu erfaret, at den nye væg på det udvidede areal er opført i en let konstruktion, bestående af trælægter og et lag almindelige tørrumsgipsplader, som er beklædt med klinker. Væggen er ikke fuldspartlet med vådrumsspartel, ej heller er der anvendt vådrumsmembran. Der er enkelte revner i fugning, som følge af at det bagvedliggende materialer arbejder. I væggen er påmonteret brusearmatur, holder til brusehoved samt håndvask. I væggens nederste højre hjørne, som støder op til ydermuren (og bindingsværk) er der endvidere ikke opsat flise, hvorfor der er fri og uhindret adgang til gipspladerne.

For den del af væggen som vender mod køkkenet er anvendt trælist, samt gipsplader for den øverste tredjedel af væggen. Installationer i form af vandrør og el ligger i væggens hulrum.

...

Jfr. bilag ... (afslag på dispensationsansøgning fra Å. kommune) fremgår det, at det ikke har været muligt at opnå dispensation fra reglerne i SBI 189, idet manglerne i opførelsen af badeværelset er 'af så graverende karakter at det med tiden vil medføre skade på de øvrige konstruktioner omkring badeværelset'. Ifølge Å. Kommunes vurdering er det således overvejende sandsynligt, at der med tiden vil indtræffe en skade som følge af de manglende forhold."

I skrivelse af 16/11 2006 fra Å. kommune til klageren hedder det bl.a.:

De har i brev af 20.10.2006 forespurgt om en væsentlig ombygning af badeværelset foretaget i efteråret 2004-2005 af den daværende ejer og lovligheden heraf.

Det kan hermed oplyses at en ombygning i selve sommerhusets beboelsesareal ikke kræver en byggetilladelse jf. kap. 1.7.1. Ejeren skal dog selv være opmærksom hvilke bygningsmæssige krav der er til udførelsen af badeværelse på det pågældende tidspunkt og disse krav skal selvfølgelig være opfyldt. Jf. kap. 1.7.1.

På daværende tidspunkt var det SBI 189, som beskrev hvorledes gulve og vægge kunne opføres. De bedes derfor studere denne anvisning og se hvorledes det er beskrevet heri.

Der kan fra kommunens side ikke meddeles dispensation, da manglerne er af sådan graverende karakter, at det med tiden vil medføre skade på de øvrige konstruktioner omkring badeværelset.

I By- og Byg anvisning nr. 200 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres i dag.

De bedes derfor anmode den tidligere ejer om at få berigtiget forholdet."

Over for nævnet har selskabet ved skrivelse af 13/3 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"På opførelsestidspunktet var kravene til sommerhusbebyggelse meget begrænsede, se *uddrag af Bygningsreglementet for Købstæderne og Landet - 1961, Kap. 13. Sommerhusbebyggelse ...*

Begreber som vådrum, vandbelastet del, fugtig zone og vådzone var ukendte i den sammenhæng. Det vil sige, at toiletter og badeværelser stort set kunne bygges som man selv syntes uden hensyntagen til de konstruktioner, materialer og metoder, som der var kutyme for at anvende på samme tid i helårshuse.

Det er vores vurdering, at en modernisering og en marginal udvidelse af et toilet eller et baderum ikke er ensbetydende med, at moderniseringen eller udvidelsen skal opfylde de krav, som det på moderniserings- og udvidelsestidspunktet gældende bygningsreglement, *Bygningsreglementet for småhuse/ BR-S 98, kunne stille til nybyggeri.*

...

Baderum, wc-rum med gulv afløb og andre vådrum skal opfylde følgende krav:

- a. Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.
- b. Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte.

...

Det fremgår også af bilag, at SBI-anvisning 189 beskriver, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres. Som det kan udledes af henvisningen, er der tale om en anvisning og ikke en del af bygningsreglementet. Der kan således ikke stilles krav om, at et vådrum skal udføres i henhold til SBI-anvisning 189. Vandtætning ved brug af vådrumsmembran er blot et eksempel på, hvordan det kan udføres, men ikke et egentligt krav.

Forsikringstageren skriver bl.a. i sin klage til ankenævnet, at Å. Kommune har meddelt afslag på dispensation i forhold til kravene i SBI-anvisning 189. Som anført i forudgående afsnit er anvisningen ikke en del af bygningsreglementet, og Å. Kommune kan således ikke stille krav om, at et byggeri skal udføres i overensstemmelse hermed, hvilket samtidig må betyde, at de heller ikke kan dispensere fra anvisningen.

I øvrigt er det vores opfattelse, at den anvendte konstruktion faktisk opfylder de ovenfor citerede krav (a-e) i Bygningsreglementet for småhuse/BR-S 98. Som sagen ligger oplyst, har forsikringstageren ikke godtgjort, at den anvendte konstruktion er fejltagtig udført, hvormed den ikke opfylder et eller flere af kravene ...

...

#### **Revner i fugning**

Det fremgår af forsikringstagerens klage til ankenævnet, at der forekommer enkelte revner i fugning. Ifølge forsikringstageren er revnerne en konsekvens af, at det bagvedliggende materiale arbejder.

Vi kan af gode grunde ikke udtale os om de pågældende revner. I henhold til ... har vores skadekonsulent noteret:

'Der kunne ikke konstateres nogen skade på bygningskonstruktionerne pga. ovennævnte' (den anvendte konstruktion - vores tilføjelse).

Hvis ankenævnet vurderer, at der til behandling af klagen kræves et nøjere kendskab til placeringen, omfanget og udbredelsen af de pågældende revner, skal vi foreslå, at vores skadekonsulent genbesigtiger badeværelset med det formål at udarbejde en nærmere beskrivelse af revnerne."

I SBI-anvisningen hedder det bl.a.:

#### "4.6 Vådtrum

...

e. Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte i den vandbelastende del af rummet."

Som foreslået af selskabet i sit svar til nævnet blev der foranlediget genbesigtigelse af det anmeldte forhold, og der blev i den anledning optaget en række fotos.

På baggrund af genbesigtigelsen fastholdt selskabet sin tidligere afvisning af forholdet, idet det bl.a. i skrivelse af 17/9 2007 er anført:

"Skadekonsulenten oplyser, at han har været meget omhyggelig med sin undersøgelse for revner. Han har fortrinsvis undersøgt fugerne på de nye skillevægge for revner. Undersøgelsen har ikke afdækket revner i fugerne. Der er dog nogle detaljer, som finishmæssigt giver sig udslag i små sprækker mellem vægfliser og afslutninger udført af f.eks. trælistes, se *vedlagte fotoserie* (bilag ...).

Det er vores vurdering, at disse sprækker er uden betydning for badeværelsets funktion og brugbarhed, ligesom de heller ikke på sigt vil give anledning til skader. De pågældende sprækker må derfor karakteriseres som bagatelagtige, og dermed ikke udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

...

#### **Konklusion**

Med henvisning til ovenstående skal vi fastholde, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke etableres vådrumsmembran eller anden sikring mod fugtophobning i nye skillevægge. Definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand er således ikke opfyldt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

#### **"Afsnit 3. Ulovlighedsdækning**

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af

- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,
- at forholdet konstateres i forsikringstiden. Forsikringstiden defineres som anført i punkt 9.3. under ejerskifteforsikringen.

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

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

Nævnet udtaler:

Kommunen har i skrivelse af 16/11 2006 meddelt klageren afslag på dispensation. Nævnet forudsætter herved, at forholdet er bedømt ulovligt. Da dispensation for det ulovlige forhold således ikke kan opnås hos myndighederne, følger det af forsikringsbetingelsernes afsnit 3, at forholdet er forsikringsdækket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

---

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende det omstridte forhold i fritidshusets badeværelse som forsikringsdækket, og skal opføre og udbetale klageren den erstatning, der herefter tilkommer ham.

Marianne Højgaard Pedersen