

Den 20. januar 2014 blev i sag nr. 84.547:

XXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S  
Klausdalsbrovej 601  
2750 Ballerup

afsagt

## k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet 10-årig ejerskifteforsikring med Ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række anmeldte forhold vedrørende den forsikrede ejendom.

De indklagede forhold drejer sig om:

1. ydervægskonstruktion mod vejen, herunder manglende understøtning og dobbelt dampspærre
2. badeværelse uden vådrumsmembran
3. cellutexplader direkte på ydervæg i soveværelse

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdene ikke opfylder definitionen på dækningsberettigende skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1912, men er tilbygget i 1957. Sagen omhandler alene forhold i tilbygningen fra 1957. Klageren købte ejendommen med overtagelse den 1/3 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 28/9 2004.

2.

84.547

I efteråret 2012 anmeldte klageren, at hun i forbindelse med en igangværende ombygning havde konstateret en række forhold, herunder de i nærværende sag påklagede forhold.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

## "Registrering af bygningens tilstand

| Bygn.: | Bygningsdel:                 | Karakter: | Note: | Bemærkninger:   |
|--------|------------------------------|-----------|-------|---|
| ...    |                              |           |       |   |
| B      | 3.0 Yder- og indervægge      |           |       |   |
|        | 3.1 Facader/gavle            | K2        |       | Flere mindre revner i gavlmur mod nabo.                 |
|        | 3.9 Andet: Ventilationsriste | K1        | 2     | Skadede ventilationsriste og huller hvor riste mangler. |

...

## Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

|        | Bygn.: | Kommentar                            |
|--------|--------|--------------------------------------|
| ...    |        |                                      |
| Hulmur | A      | Hulmur er iflg. ejer ikke isoleret." |

I anmeldelsen har klageren oplyst:

### "Stuen (Efterisoleret år 2000)

#### *Væg mod vej*

Efter at den indvendige gipsvæg var nedtaget blev det synligt, at den var bygget op omkring en særdeles usikker konstruktion og med stor risiko for nedstyrtning .

Bærende konstruktioner er bla. understøttet (som søjle) af en simpel trælægte. Med de konstruktioner der nu er synlige kan det konstateres, at tilbygningen ikke har været og ikke er egnet til beboelse.

...

### Badeværelse (opført år 2000)

Fliserne i bruseniche væg og 'vinger er ikke opsat på vådrumsgips og der er heller ikke anvendt nogen vådrumsmembran i vådrumszonen. Formentlig er det samme problem i gulv.

...

I ydervæggen i badeværelset er der ikke dampspærre - hverken i våd- eller i fugtzoner.

### Soveværelse (efterisoleret år 2000)

Heller ikke her er der dampspærre i ydervæggene. Ydervæggene består af yderst hulmur - fliser (formentlig til 2 meters højde (det var sådan det var opsat i stuen) og inderst er der opsat en blød cellutex væg. Det må vurderes at der heller ikke er etableret nogen form for dampspærre i loftet."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen, og selskabet meddelte herefter den 11/12 2012 klageren afslag på forholdene, idet selskabet anførte:



4.

84.547

## Beskrivelse

Ydervæg mod vej og mod naboskel, fra det tidligere butikslokale, samt samme Ydervæg (gavl-væg mod nabo), er i forbindelse med ombygningen i år 2000 af Tidligere ejer, blevet isoleret enkelte steder indefra og påsat gips.

I denne forbindelse har man forskellige konstruktioner. Flere steder er der nu dobbelt dampspærre, idet vægfliser fra den gamle slagterbutik, stadig sidder i konstruktionen og virker som dampspærre, og der så yderligere er monteret en ny dampspærre. Dette har resulteret i opfugtning enkelte steder af Ydervægskonstruktionen, med begyndende nedbrydning til følge. Der er direkte adækvans mellem fejlkonstruktionen bestående af dobbelt dampspærre og fugt-ophobning samt begyndende nedbrydning.

## Tilstandsrapport

Forholdet er ikke nævnt eller beskrevet i tilstandsrapporten, højst sandsynlig fordi Der ikke var synlige skader på besigtigelsestidspunktet.

## Ejerskiftevilkår

Jf. Ejerskiftevilkårene punkt 3, bør denne skade være dækket af ejerskifteforsikringen, idet der er nærliggende risiko for skade, og at der rent faktisk allerede er synligt begyndende nedbrydning i konstruktionen.

## Skadeomfang

Forholdet omfatter ydervægge i den tidligere slagterbutik, mod vej og mod naboskel. Konstruktionen bør nedrives til bagside af formur og opbygges korrekt.

## Forhold 2:

### Beskrivelse

I badeværelset i brusenichen er der ikke anvendt vådrumsgips og der er ikke vådrumssikret på vægge under vægfliser. Det vides ikke om der er vådrumssikret på gulvet under fliserne.

### Tilstandsrapport

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og har nok heller ikke været synlig på besigtigelsestidspunktet.

### Ejerskiftevilkår

Jf. Pkt. 3 i ejerskiftevilkårene, er der nærliggende risiko for skade, når der ikke er vådrumsgips og vådrumsmembran. Badeværelset er opført i år 2000 med byggetilladelse, men gældende regler på opførelsestidspunktet er ikke overholdt. (Mulighed for regres mod sælger).

### Skadeomfang

Vægge i bruseniche og ydervægsstykke ved siden af bruseniche nedrives, og opføres korrekt, med dampspærre, vådrumsgips og vådrumssikring.

## Forhold 3

### Beskrivelse

I værelse ved siden af badeværelset er der opsat cellulexplader direkte på flisevæg. Cellulexplader har været forbudt at anvende fra 1986, og rummet er en del af byggetilladelsen af år 2000.

### Tilstandsrapport

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapport.

5.

84.547

## **Ejerskiftevilkår**

Cellutexplader er brandfarlige og udvikler giftig røg ved brand, og er derfor forbudt i Danmark fra 1986. Der er derfor nærliggende risiko for skade jf. Pkt 3 i ejerskifteforsikringen.

## **Skadeomfang**

Cellutexpladerne skal fjernes og flisevæg nedrives, og der opbygges en korrekt konstruktion, med dampspærre og gips."

Selskabet oplyser til nævnet, at selskabets taksator meddelte klageren, at rapporten ikke gav selskabet anledning til at ændre afgørelsen.

Klageren indgav herefter klage til selskabet, hvori hun bl.a. anførte:

### "Skade eller nærliggende risiko for skade

Der gøres opmærksom på, at ingen af de forhold der her søges om erstatning af IKKE var en del af vores planlagte renovering. Vores plan var ikke at renovere vægge, da de jo netop var relativt nye. Men ved fjernelse af taget, blev det klart, at der var fugt i væggene p.ga dobbelt dampspærre - og en renovering var derfor påkrævet.

Mht. badeværelset - det er som bekendt et relativt nyt badeværelse fra 2000. Hvis vi mente, at der ikke var nærliggende risiko for skade, ville vi bestemt ikke have udskiftet det. Nyt badeværelse var bestemt heller ikke en del af vores plan.

Mht. væggene i soveværelset. Tegningerne fra byggetilladelsen er ikke overholdt. Ud over at det er ulovlige cellutexvægge, er der også rigtig dårlig luft i rummet og der har været problemer med at der opstår skimmel under madrasser i soveværelset. Derfor! henvender vi os til forsikring.

...

Da vi købte huset var det med information om, at der var udført en gennemgribende renovering af tilbygningen til huset, som var omfattet og godkendt ved byggetilladelse. Denne renovering omhandlede bl.a. indretning af nyt bad/WC og isolering af alle vægge. Desværre har det vist sig, at byggeriet ikke lever op til på det tidspunkt gældende lovgivning - og at de godkendte tegninger dermed heller ikke er fulgt.

Se medsendt byggetilladelse inkl. godkendt tegning af ombygning fra 2000."

Vedlagt klagen var notat fra Boliusrådgiveren, hvoraf fremgår:

"Mine kommentarer til det tilsendte er følgende:

Punkt 6.

Så vidt jeg er orienteret, så skulle væggene ikke ned. Og det faktum at der er en fejlkonstruktion, som I nu er vidende om, gør at hvis I en dag skal sælge huset, er I nødt til at oplyse dette i sælgeroplysninger, og således vil forholdet 'nedsætte husets værdi nævneværdigt'. Konstruktionen har bevirket råd, og vi ved ikke hvordan det ser ud under de andre vægge, men erfaringsmæssigt, er det ikke en holdbar konstruktion, dvs. der er en forringet levetid i forhold til det forventede.

Dermed vil jeg fastholde at der er tale om et forhold der bør være dækket på jeres ejerskifteforsikring. Det er korrekt at råd og svamp er dækket på jeres villaforsikring.

Punkt 7.

6.

84.547

Badeværelset opfylder ikke betingelserne i den byggetilladelse der foreligger, idet der ikke er vådrumssikring.

Der er nærliggende risiko for skade, når der ikke er vådrumssikring.

Også dette forhold skal I oplyse hvis I sælger huset, og det vil også nedsætte husets værdi nævneværdigt, og dermed.

Er det en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Da I købte huset med et nyt badeværelse, tog I jo også for givet at der var vådrumssikret, som byggetilladelsen foreskriver.

Punkt 8.

Cellutexpladerne var ikke lovlige at opsætte på tidspunktet for afgivelse af byggetilladelsen, som også omfatter dette rum.

De er brandfarlige og udvikler giftig røg ved brand. De skal fjernes, og under pladerne har I fliser fra slagterbutikken og det vil I sikkert ikke have i jeres soveværelse.

Forholdet skal oplyses på sælgeroplysninger ved salg af huset, og dermed nedsætter det husets værdi nævneværdigt."

Selskabet fastholdte deres afslag i brev af 5/3 2013.

På baggrund heraf har klageren ansøgt kommunen om dispensation til forholdene. I kommunens afgørelse af 15/5 2013 bestemmes:

"Vi har modtaget ansøgning af 3. februar 2012 om lovliggørelse af tidligere udførte byggearbejder i forbindelse med udstedte byggetilladelse af 11. september 2000, på ovennævnte ejendom.

Dispensationsansøgningen omfatter 3 forhold:

- Ydervæg mod vej og naboskel samt gavlvæg mod nabo er udført med blandt andet dobbelt dampspærre, herunder er tidligere vægfliser bevaret i konstruktionen, og virker som dampspærre, ifølge Bolius Rådgivning.
- I badeværelset er der ikke vådrumssikret i brusenichen på væggen under fliserne, herunder er der ikke anvendt vådrumsgips.
- Der er i et beboelsesrum opsat cellutex plader på flisevæg.

Dispensationsansøgningen begrundes i, at såfremt at forholdene lovliggøres ved dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser, kan der ikke udbetales erstatning fra ejerskifteforsikringen.

Når det drejer sig om et byggeri som er blevet opført i strid med både tidligere og nugældende byggeforskrifter, skal myndighederne behandle spørgsmålet om dispensation efter de regler som gælder på det tidspunkt hvor dispensationssagen skal afgøres.

Det er blevet besluttet at meddele afslag til dispensation.

Afgørelsen begrundes med:

I henhold til gældende bygningsreglement 2010 gælder det i kap. 4.6. stk. 1 at bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold.

Endvidere anføres det i kap. 4.6 stk. 5 for vådrum, at gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.

I Kap. 5.1. anføres det at bygninger skal opføres og indrettes, så der opnås tilfredsstillende tryghed mod brand.

I kap. 6.1. stk 1. anføres det at bygninger skal opføres, så der under den tilsigtede brug af bygningerne i de rum, hvor personer opholder sig i længere tid, kan opretholdes et sundheds- og sikkerhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima.

Kommunen har ikke praksis for at dispensere fra bestemmelserne i kap. 3-8 i Bygningsreglement 2010, idet at bygningsreglementets krav har til hensigt at varetage sikkerheds-, brand- og sundhedsmæssige hensyn.

Sagen skal derfor lovliggøres. Der skal derfor fremsendes redegørelse for hvorledes forholdet agtes lovliggjort inden 1. juni 2013."

Herefter har klageren den 31/5 2013 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring og her til bl.a. anført:

"I vores klage til Tryg (bilag ...) lægger vi vægt på at der er 'skade eller nærliggende risiko for skade' vedr forhold 1 og 2. Dette afviser Tryg. Se supplerende oplysninger.

Vi er ikke enige i denne vurdering, hvilket er den direkte årsag til at vi nu har udbedret forhold 1 og 2 for egen regning. Forhold 1 og 2 var IKKE oprindeligt en del af den renovering vi er i gang med.

Endvidere lægger vi for alle 3 forhold vægt på at de udgør en værdiforringelse af ejendommen idet vi ved salg ville skulle oplyse dette. Dette afviser Tryg med denne forklaring: 'Til Jeres orientering kan vi oplyse, at den værdi, der omtales i betingelserne, er udtryk for bygningsens værdi for køberen, men ikke dens salgsværdi i tilfælde af salg af ejendommen. Salgspriser er konjunkturafhængige og vil derfor ændre sig med tiden.....' (Se svar på klage fra Tryg vedhæftet supplerende oplysninger, bilag ...)

Dette argument godtager vi - men vi står reelt heller ikke overfor at ville sælge. Til gengæld står vi helt konkret med en ejendom, som har nogle forhold, vi som ejere af ejendommen, er nødt til at udbedre. Dvs vi står med en konkret værdiforringelse, som dermed bør være dækket af ejerskifteforsikringen. For at bevise dette har vi søgt dispensation hos kommunen for de 3 forhold - hvilket for alle 3 forhold er afvist. Se afslag på dispensation fra kommunen (bilag ...) under supplerende oplysninger.

Ud over at det giver rigtig god mening at udbedre skaderne, pga 'nærliggende risiko for skade' er vi således også af kommunen nu pålagt at udbedre disse forhold. Vi har en konkret omkostning - og dermed en konkret værdiforringelse.

Forhold 3 er ikke udbedret endnu.

...

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Økonomisk dækning af indberettede skader.



8.

84.547

Forhold 1: Forholdet omfatter ydervægge i den tidligere slagterbutik, mod vej og mod nabo-skel. Konstruktionen nedrives til bagside af formur og opbygges korrekt. Dette er udført for 68.500 DKK inkl moms.

Forhold 2: Fliser på gulv, vægge i bruseniche, ydervægsstykke ved siden af bruseniche nedrives, og opføres korrekt, med nye fliser dampspærre, vådrumsgips, vådrumssikring og nyt brusearmatur og bruser. Dette er udført for: 53.863 DKK inkl moms.

Forhold 3: Cellutexpladerne skal fjernes og flisevæg nedrives, og der opbygges en korrekt konstruktion, med dampspærre og gips. Dette forventes af kunne udføres for samme pris som forhold 1. Dette er dog vores eget skøn, og der skal et konkret tilbud fra håndværker indhentes. Overslag herfor er således 68.500 DKK."

Selskabet har i svarbrev af 12/6 2013 til nævnet bl.a. anført:

**"Argumentation.**

Den 6. november 2012, eller mere end 7½ år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores forsikringstager en række forhold til ejerskiftforsikringen.

Forholdene er konstateret i forbindelse med en gennemgribende reovering af tilbygningen og vindfanget, og de anmeldte forhold er konstateret efter blotlægning af diverse konstruktioner i forbindelse med reoveringen.

Der foreligger ikke i sagen en nærmere beskrivelse eller dokumentation for, hvad denne reovering gik ud på.

I betingelserne for forsikringen er en dækningsberettigende skade defineret som, forstås brud, lækage, deformation, 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

I klagen til Ankenævnet anfører vores kunde, at de konkret har en værdiforringelse af ejendommen idet de står med en ejendom, hvor der skal foretages eller er foretaget en række udbedringer.

Til orientering kan vi oplyse, at den værdi, der omtales i betingelserne, er udtryk for bygningens værdi for køberen, men ikke dens salgsværdi i tilfælde af salg af ejendommen. At en boligejer ser sig nød til at foretage enkelte ombygninger eller ændringer af konstruktionen er ikke i sig selv et udtryk for, at ejendommens værdi, som bolig er nedsat eller er nævneværdig nedsat.

Som baggrund for, at vores kunde er nød til at foretage udbedringen har vores kunde fremlagt et afslag på dispensation fra kommunen.



Da forsikringen er tegnet med udvidelse skal forholdet omkring dispensationsansøgningen vurderes efter såvel basisdækningen, som udvidelsen under betingelsernes afsnit 5.

På basisdækningen fremgår det af betingelsernes pkt. 4.2, at forsikringen ikke omfatter

*Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3*

Det vil med andre ord sige, at det hvis en bygningsindretning ikke er i overensstemmelse med servitutter eller lovgivningen, er forholdet ikke omfattet af basisforsikringens dækningsområde, medmindre der på grund af ulovligheden er en skade, som defineret under betingelsernes pkt. 3.

Det er fortsat vores opfattelse, at det ikke er dokumenteret, at forholdet udgør en skade, som defineret i betingelserne, eller indebærer en nærliggende risiko for skade. Vi vil senere gennemgå de enkelte forhold i relation til dette spørgsmål.

I udvidelsen af forsikringen med Ekstrasikring, er der under punkt 5 en positiv opstilling af de ulovlige forhold, som er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Disse ulovligheder relaterer sig til ulovlige stik - og kloakledninger, samt ulovlige el - og vvs installationer, og det er i forbindelse med disse ulovligheder, det under pkt. 5.5 er anført, at der alene er dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

I den konkrete sag vedrører de anførte ulovligheder ikke stik og kloakledninger, eller el - og VVS installationer, hvorfor afslaget på dispensation efter vores opfattelse ikke har betydning for vurderingen af de forhold, der er indbragt overfor Ankenævnet.

Hvis Ankenævnet finder, at dispensationsansøgningen og afslaget på dispensation her betydning for dækningen over basisdækningen, har vi følgende kommentarer til denne del af forholdet.

Vi er ikke i besiddelse af selve ansøgningen, eller for den sags skyld, kopi af regningerne for udbedringen af forholdene, hvorfor vi ikke tidsmæssigt kan fastsætte ansøgningen i forhold til udbedringen af forholdet.

Imidlertid fremgår det følgende af selve afslaget på dispensation:

**Dispensationsansøgningen begrundes i, at såfremt at forholdene lovliggøres ved dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser, kan der ikke udbetales erstatning fra ejerskifteforsikringen.**

Denne formulering i afgørelsen indikerer, at vores forsikringstager, som begrundelse for dispensationsansøgningen har anført, at hvis vores forsikringstager får dispensation for forholdene, vil det medføre, at der ikke vil ske betaling for udbedringen via ejerskifteforsikringen.

Det kan efter vores opfattelse fortolkes således, at vores forsikringstager reelt har ansøgt om, ikke at få dispensation for forholdene.

Herudover kan vi af afslaget konstatere, at kommunen har taget udgangspunkt i Bygningsreglementet 2010; men da ejendommen er opført i 1912, og tilbygningen er ændret i 2000, vil det ikke være Bygningsreglementet fra 2010, der finder anvendelse på vurderingen af forholdet, idet disse bestemmelser ikke var gældende på tidspunktet for opførelsen eller ændringen af ejendommen.

Vedrørende de bestemmelser, som der henvises til i afslaget, vil vi under de enkelte punkter gennemgå disse.

### **Vedrørende forsatsvæggene.**

Af rapporten fra Bolius fremgår det blandt andet, at ydervæggen i forbindelse med renoveringen i år 2000 af tidligere ejer, er blevet isoleret enkelte steder indefra og påsat gips. Flere steder skulle der nu være dobbelt dampspærre, hvilket skulle have resulteret i opfugtning enkelte steder med begyndende nedbrydning til følge.

Ved vores besigtigelser har der ikke kunnet konstatere trænedbrydning ud over, hvad der kan forventes på lignende konstruktioner af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af vores observationer er det således vores opfattelse, at forholdet ikke afviger så nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, at det nedsætter bygningens værdi, som bygning eller brugbarhed nævneværdigt.

Endvidere er det vores opfattelse, at forholdet ikke indebærer eller har indebåret en nærliggende risiko for skader, på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at I har ejet ejendommen i mere end 7 år, uden at forholdet ved ydervæggene har medført en skade eller givet anledning til anmeldelser eller henvendelser til os.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Dette medfører samtidig, at selv hvis der er tale om et ulovligt forhold, eller en opbygning, som ikke ligger indenfor den byggetilladelse, der er givet, vil forholdet ikke være omfattet af forsikringens dækningsområde. Vi henviser i den forbindelse til betingelsernes pkt. 4.2 gengivet ovenfor.

I relation til bygningsbestemmelserne finder vi det ikke dokumenteret, at opførelsen af forsatsvæggene er ulovlige, idet vi ikke finder det dokumenteret, at der i bygningsreglementet eller andre steder er forbud mod den måde, som væggene er opført på.

Vi skal i den forbindelse henlede Ankenævnets opmærksomhed på kendelse nr. 80.486; 78.329 og 74.809, der underbygger vores opfattelse af, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

### **Vedrørende badeværelse uden vådrumsmembran.**

Af rapporten fra Bolius fremgår det blandt andet, at der i forbindelse med renoveringsarbejdet i tilbygningen faldt et par fliser ned i badeværelset, hvorved det blev konstateret, at der ikke er vådrumsmembran bag fliserne.

Der er ikke ved vores besigtigelser konstateret opfugtning grundet den manglende vådrumsmembran, ligesom der ikke tidligere har været anmeldt forhold vedrørende dette.

Ud fra det foreliggende finder vi det således ikke dokumenteret, at den manglende vådrumsmembran har medført en skade, eller indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Dette indebærer under henvisning til vilkårenes pkt. 4.2, at selv hvis den manglende vådrumsmembran var en ulovlig bygningsindretning, vil der ikke være dækning over forsikringen, da der ikke er dokumenteret en skade eller nærliggende risiko for skader.

Med hensyn til hvorvidt der er tale om et ulovligt forhold er det vores opfattelse, at dette ikke er tilfældet.

I henhold til det bygningsreglement, der var gældende på opførelsestidspunktet, skal vægge udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i et vådrum. Der er i bygningsreglementet henvist til By og byg anvisninger 200 med hensyn til, hvorledes opbygningen skal foretages. I by og byg anvisningen er et badeværelse i et almindeligt enfamiliehus anført som tilhørende belastningsklasse lav.

Kombinationen af gulvkonstruktioner og vandtætningssystem fremgår af anvisningens tabel 1, mens opbygningen af vægge fremgår af tabel 3 og 4 for henholdsvis vådzone og fugtig zone. Det er vores opfattelse, at disse tabeller med den aktuelle opbygning med fliser ikke stiller yderligere krav til vådrumssikring med membranløsning.

For god ordens skyld vedlægger vi kopi af kendelse nr. 75.280 og 67.451 fra Ankenævnet for Forsikring. Begge disse kendelser vedrørte manglende vådrumsmembran i baderum, og i begge kendelser fandt Ankenævnet, at der ikke var tale om dækningsberettigende forhold.

Disse kendelser underbygger vores opfattelse af, at manglende vådrumsmembran i sig selv ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

### **Vedrørende cellutexplader direkte på ydervæg i soveværelse.**

Af rapporten fra Bolius fremgår det, at der er cellutexplader på væggene, og da disse ikke er lovlige, er det Bolius opfattelse, at de er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Der er ikke konstateret skader grundet eksistensen af pladerne, og det er samtidig vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skader på grund af pladerne.

Dette indebærer under henvisning til vilkårenes pkt. 4.2, at selvom etableringen af cellutexplader på tidspunktet for udførelsen af disse måske ikke har været lovligt, er der ikke dækning på forsikringen, da pladerne ikke har forvoldt en skade eller indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Denne kendelse underbygger vores opfattelse af, at anvendelsen cellutexplader i sig selv ikke udgør et dækningsberettigende forhold på den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabets brev har givet klageren anledning til at fremlægge kopi af entreprisebeskrivelse dateret den 9/2 2012 vedrørende den omtalte ombygning af ejendommen. Entre-

12.

84.547

prisebeskrivelse, tillige med klagerens følgebrev, samt de i sagen i øvrigt fremlagte fotos er forelagt nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### **"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

### **4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv, og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er, sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

...

### **5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)**

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Hvis ekstrasikring er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

#### Ulovlige stik- og kloakledninger

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne,

#### Ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

...

Et forhold anses for ulovligt, hvis det på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

13.

84.547

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er dækket af forsikringen. Det vil sige, at klageren skal bevise, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

1. Ydervægskonstruktion mod vej:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen at måtte lægge til grund, at de omtvistede ydervægge er opført efter gængse byggemetoder i 1957. Nævnet må endvidere lægge til grund, at de omhandlede fugtproblemer skyldes den senere reovering ved den tidligere ejer i 2000, hvor der blev isoleret indefra og påsat gips. De forskellige konstruktioner bevirker, at der flere steder er dobbelte dampspærre. Denne konstruktion har ifølge rapport fra Boli Rådgivning resulteret i opfugtning enkelte steder med begyndende nedbrydning af træværket. Nævnet finder, at der herved er nærliggende fare for skade, hvorfor forholdet er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Det af forsikringsselskabet i øvrigt anførte kan ikke føre til et andet resultat.

2. Badeværelse uden vådrumsmembran:

Manglende vådrumsmembran er ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en skade eller indebærer nærliggende risiko for skade på bygningen. Forsikringen er tegnet med en såkaldt ekstraforsikring, som imidlertid ikke dækker ulovlige bygningsindretninger. Nævnet har herefter ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning vedrørende vådrumsmembranen.

3. Cellutexplader direkte på ydervæg i soveværelse:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at anvendelsen af cellutexplader har medført en skade eller en nærliggende risiko for skade på

14.

84.547

bygningen. Nævnet bemærker, at den tegnede forsikring ikke dækker ulovlige bygningsindretninger. Herefter finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning vedrørende cellutexpladerne.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende ydervægskonstruktionen mod vejen udgør en dækningsberettigende skade, og skal genoptage sagsbehandlingen for så vidt angår dette forhold.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen  
formand