

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. december 2023 blev i sag nr. 100127:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring 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 17/7 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med at der kommer vand op mellem fliser i bruseniche konstateres at der er manglende/ikke korrekt udført vådrumssikring i brusenichen.

Der er tale om et ulovligt udført forhold, som er dækningsberettiget ifht udvidet ejerskifteforsikring. Byggetilladelsen indeholder krav om fugtsikring af konstruktioner mv. iht. BR-S98 med henvisning til 4.6.2 og SBI-anvisning nr. 189 'småhuse - Isolering Fugt Lyd Brand Ventilation Styrke'. Bruseniche ikke er udført med fugtsikring mod konstruktioner indeholdende organisk materiale. Disse gældende byggregler beskrives af både taksator/forsikringsselskabet selv samt at den sagkyndige, som vi har fået til at vurdere sagen.

Forsikringsselskabet beskriver først ovenstående byggregler som værende gældende, men i efterfølgende mails siger de at reglerne alligevel ikke var gældende for dermed at afvise vores krav om dækning. Yderligere mener forsikringsselskabet ikke at vi har påvist forhold i brusenichens gulvkonstruktion, som udgør dækningsberettiget forhold. Dette til trods for at vi selv har fået udtalelser fra sagkyndig, byggesagkyndig og murer som - ligesom forsikringsselskabets egen taksator og sagsbehandler, ikke kan identificere en vådrumsmembran i brusenichen.

Ifht de vedhæftede bilag, redegøres der for den i det dokument som hedder 'FRIDA – klage', hvilken er kronologisk gennemgang af sagen, hvilken jeg sendte til forsikringsselskabet i forbindelse med indgivelse af klage over deres afgørelse. Jeg vil gerne gøre opmærksom på især BILAG 1, hvor

FRIDA selv redegør for gældende byggeregler samt BILAG 2 og 8 som er uddybende vurderinger fra uvildig sagkyndig.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi skal have udbedret det ulovlige forhold i form af at vores badeværelse ikke er udført med korrekt vådrumssikring. Vi mener, ligesom uvildig sagkyndig, uden tvivl at forsikringsselskabet skal dække dette jvnf betingelser i vores udvidede ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 26/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Domus Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen opført i 2008 beliggende på ... med overtagelsesdato den 28. juni 2019. Der blev i forbindelse med handlen tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring og policen vedlægges som **bilag A**.

Hertil blev der udarbejdet en tilstandsrapport den 6. oktober 2018 (**bilag B**). Den 13. oktober 2022 anmeldte klager følgende:

Murer har konstateret at vådrumsmembranen under klinker i brusenichen ikke er i orden og mener der er tale om håndværksmæssig - eller produktmæssig fejl i forbindelse med at vådrummet blev lavet.

Med hensyn til svar på, hvorledes skaden blev opdaget anførte klager følgende:

Da vi købte huset var der angivet løse klinker i vådrummet. Uden tegn til vandskade. Vi fik skiftet fugerne i brusekabinen.

Vi lagde mærke til at der kom luftbobler op mellem klinker i bruseniche på det største badeværelse (nordlige hjørne på plantegningen). Stopped herefter med at anvende badet.

Kontaktede murer, som kunne konstatere at klinker ligger løst i både bruseniche men også flere andre steder i rummet.

Murer har løftet klinken i brusenichen af og kan nu konstatere ovenstående, at vådrumsmembranen 'smuldrer' eller er ved at gå i opløsning. Murer beskriver at den 'bobler op'.

Billeder er fra badeværelset i det nordlige hjørne af huset.

Mail fra murer duede ikke, så har blot vedhæftet billeder af sms fra ham

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede efterfølgende det anmeldte forhold den 9. januar 2023. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 17. januar 2023 vendte vi tilbage og afviste det anmeldte forhold bl.a. under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten og da forholdet ikke udgjorde en ulovlig bygningsindretning, hvorefter klager den 23. januar 2023 fremsendte en indsigelse (**bilag D**).

Samme dag fremsendte klager en udtalelse fra hendes arkitekt (**bilag E**) inkl. byggetegninger fra husets opførelse (**bilag F og G**).

Herefter svarede vi den 25. januar 2023 på klagers indsigelse, hvorefter klager den 2. februar 2023 meddelte, at der ikke var tale om vådrumsmembran i brusenichen (**bilag H**) og fremsendte samme dag en udtalelse fra en arkitekt om, at der ikke var tale om vådrumsmembran (**bilag I**).

Derefter blev der fremsendt en prøve fra brusenichen til ekstern rådgiver ... til brug for undersøgelse af, om der var tale om vådrumsmembran under fliserne.

Den 3. april 2023 blev der udarbejdet en rapport fra [rådgivningsfirma] som konkluderede, at der formentlig var tale om en vådrumsmembran i badeværelset (**bilag J**).

På baggrund af konklusionen i rapporten, vendte vi den 19. april 2023 tilbage med en afvisning af det anmeldte forhold, hvorefter klager den 21. april 2023 fremsendte en indsigelse (**bilag K**), hvorefter skadeafdelingen den 27. april 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag L**).

Den 24. maj 2023 fremsendte klager en indsigelse til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag M**) inkl. bl.a. endnu en udtalelse fra hendes arkitekt (**bilag N**).

Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vendte herefter den 9. juni 2023 tilbage og fastholdt afvisning af dækning af det anmeldte forhold (**bilag O**).

Domus opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 9. januar 2023 bemærket følgende:

Badeværelse sydøst.

Gulvfliser i bruseniche med manglende vedhæftning. Flise er demonteret efter der kom bobler op mellem flisefuger. Fliseklæb under flise er porøs, og manglende. Bruseniche har ikke været brugt i et stykke tid. Der måles mellem 111,6-119,5% fugt i beton i bruseniche. Der kan ikke be/afkræftes om der er vådrumsmembran under fliser.

Med hensyn til årsagen til det anmeldte forhold oplyser taksatoren følgende:

Dårlig vedhæftning af fliser i bruseniche. Vand/fugt indtrængen i konstruktion. Eller mulig fugt i betonen. Der konstateres at fliser IKKE har været demonteret tidligere, og der er ikke udbedret ny fliseklæb under fliser, men udbedring af fliseklæb under fliser har været minimal.

Jeg kan ikke se eller mærke vådrumsmembran under fliseklæb. Så det kan ikke be- eller afkræftes.

Da klager alene har anmeldt, at der mangler vådrumssikring og taksatoren i forbindelse med besigtigelsen var i tvivl om der reelt var tale om en vådrumsmembran, har [rådgivningsfirma] den 3. april ved en konkret undersøgelse nået frem til følgende konklusion (**bilag J**):

De har bedt om at prøvematerialet undersøges for, om der befinder sig en vådrumsmembran under fliseklæberne. Vi har aftalt, at prøvematerialet ses nærmere på under mikroskop.

Den tilsendte prøve består af en fliseklæber med et underliggende tyndt lag. Der ses ikke beton under lagene. Det underliggende tynde lag er sprødt, og kan let knækkes. Laget er ikke opløseligt i sprit.

På tværsnittet af prøven ses følgende:

Fliseklæb 5-6 mm høj, og herunder et lag på knapt ½ mm. Laget kan være en mineralsk udgave af en vådrumsmembran.

Basisdækningen

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Som det fremgår af konklusionen i undersøgelsen fra [rådgivningsfirma], er der tale om et lag på knapt ½ mm under fliserne, som kan være en miniralsk udgave af vådrumsmembran.

Der er således formentlig tale om en eksisterende vådrumsmembran, hvilket i øvrigt også fremgår af anmeldelsen, hvor klager anfører følgende:

Murer har løftet klinken i brusenichen af og kan nu konstatere ovenstående, at vådrumsmembranen 'smuldrer' eller er ved at gå i opløsning. Murer beskriver at den 'bobler op'.

Vi skal bemærke, at forsikringstager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der ikke er tale om fugtmembran under gulvet i brusenichen.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring finder frem til, at klager har løftet denne bevisbyrde, er der siden opførelsen af ejendommen i 2007-08 ikke sket nogen former for skader ud over, hvad der er nævnt i tilstandsrapporten, og vi finder derfor ikke, at det anmeldte forhold i form af manglende vådrumsmembran, udgør nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Den udvidede dækning

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21A:

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Set i forhold til, at ejendommen er opført i 2007-08, er det bygningsreglementet fra 1998, som skulle overholdes i forbindelse med opførelsen af ejendommen.

Der fremgår i den forbindelse følgende i BR98 pkt. 4.6.2, som vedrører hvornår der skal etableres en fugtmembran i et badeværelse:

Til vandtætning af skeletvægge samt gulv-og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal vandtætningssystemerne udføres i overensstemmelse med vilkårene i Erhvervs- og Byggestyrelsens godkendelse af de enkelte fabrikater. Godkendelserne udstedes af ETA-Danmark A/S.

Som det fremgår af analysen fra Overfladeteknik, er der formentlig tale om et vandtætningssystem og vi finder allerede af den grund ikke, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 21A.

Hertil fremgår af tilstandsrapporten på side 17 (**bilag B**), at der er tale om gulv og vægkonstruktioner af uorganisk materiale i badeværelset og at terrændækket af støbt i beton.

Når dette er tilfældet, er der slet ikke krav om et vandtætningssystem jf. BR98 pkt. 4.6.2 og vi finder derfor heller ikke af den grund, at klager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 21A.

Tilstandsrapporten/manglende økonomisk tab

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten 6. oktober 2018 konstateret følgende skader:

Pkt. 6.1. Gulvkonstruktion/-belægning. Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i begge badeværelser. Note: Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område og vurderes ikke at medføre følgeskader.

Forholdet har fået karakteren K1, som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion

Pkt. 6.1. Gulvkonstruktion/-belægning. Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i begge brusekabiner Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.

Forholdet har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren K3, som beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Pkt. 6.3 Fuger. Der er revner i fuger i brusekabine mod sydøst.

Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de bagvedliggende konstruktioner.

Pkt. 6.3 har også fået karakteren K3.

6.5 Fald mod gulvafløb K1 Der er ikke tilstrækkelig niveauforskel mellem overside af gulvafløbet og gulvet udenfor døråbning i badeværelse mod sydvest.

Note: Der er krav om en niveauforskel på minimum 3 cm, for at hindre udstrømmende vand gennem døråbningen. Der ses pt. ingen tegn på fugtproblemer.

Pkt. 6.5 har fået karakteren K1.

Som det fremgår af tilstandsrapporten, er der konstateret adskillige alvorlige og mindre alvorlige i og omkring brusekabinerne i badeværelserne.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5B:

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Set i forhold til, at klager uanset hvad skulle skifte fliserne på badeværelset/rette faldet/udbedre fliserne på badeværelset og dermed også skulle have eventuelle udgifter til vådrumsmembran, finder vi ikke, at klager har dokumenteret, at de har lidt et økonomisk tab som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten kan vi heller ikke meddele dækning jf. vilkårenes pkt. 5B.

Ankenævnspraksis

Som eksempel på ankenævnspraksis i forbindelse med vurdering af såvel basisdækningen samt ulovlighedsdækningen kan nævnes kendelsen 88284 (**bilag P**). I kendelsen var der i 2006 fra sælgers side sket en modernisering af badeværelset, som blev overtaget i 2007. Vedrørende basisdækningen udtalte ankenævnet, at nævnet blandt andet lagde vægt på, at forholdet først blev konstateret og anmeldt ca. 7 år efter overtagelsen af ejendommen. Nævnet fandt derfor ikke, at manglende vådrumssikring udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som dokumentation på, at man ikke kan forvente dækning over en ejerskifteforsikring, hvis der efter overtagelsen er tale om fugtskader fra et badeværelse uanset, at der ikke er etableret vådrumssikring, kan nævnes ankenævnskendelsen 84.813 (**bilag Q**). I sagen meddelte ankenævnet bl.a., at efter fast praksis anses en manglende vådrumsmembran ikke i sig selv for en skade eller nærliggende risiko for skade i forhold til forsikringens basisdækning. Det forhold, at der ikke var etableret en vådrumssikring i et badeværelse fra husets opførelse i 2002, udgjorde ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil udgjorde forholdet heller ikke en ulovlighed på tidspunktet for opførelsen af ejendommen, da der ikke var tale om organiske materialer i væg- eller gulvkonstruktionen.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og eller en ulovlig bygningsindretning

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail af 6/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget DOMUS Forsikrings (tidligere FRIDA Forsikring) høringssvar på den indgivne klage til Ankenævnet for Forsikring og har følgende kommentarer til bilagene vedhæftet høringssvaret.

Vedr. **BILAG B**: Tilstandsrapport for ...

Til dette bilag vil vi gerne påpege, at der vedlagt Tilstandsrapporten findes et bilag fra Erhvervsstyrelsen vedrørende 'Vigtig information' om hustypen bygget i 2006-2011. Heri står der, at man i dette hus kan forvente at der i vådrum findes vådrumssikring på minimum 1 mm i tykkelsen. Øvrige forhold vedrørende tilstandsrapporten kommenteres længere nede i dette dokument.

Vedrørende **BILAG C**, taksators bemærkninger

Taksator kan hverken mærke eller se en vådrumsmembran. DOMUS skriver på **side 2** i høringssvaret at *taksatoren i forbindelse med besigtigelsen var i tvivl om der reelt var tale om en vådrumsmembran*. Hvis ikke man kan hverken mærke eller se den, så er den der ikke. Men det gav anledning til at vi fik en anden murer ... samt sagkyndig [arkitekt] og byggesagkyndig ... til også at vurdere forholdene. Bilag med disse udtalelser er vedlagt tidligere. På trods af at INGEN af disse kvalificerede fagfolk – taksator og sagsbehandler fra FRIDA inkluderet, har kunnet identificere en vådrumssikring vælger DOMUS Forsikring at konkludere, at der forefindes korrekt udført vådrumsmembran. Dette alene på baggrund af en utilstrækkelig analyse af materialet i brusenichen, **BILAG J**. Og som vi selv og sagkyndig tidligere har gjort udførligt rede for, da er denne analyse ganske mangelfuld. Et lag der er knapt 0,5 mm tykt, sprødt og knækker let kan på ingen måde være foreneligt med en korrekt udført vådrumsmembran. Domus vælger også at skrive at der 'formentlig' var tale om vådrumsmembran (side 2 og 4 i Høringssvaret). Denne ordlyd er dog ikke korrekt, eftersom der i analysesvaret står at 'der kan være tale om' en organisk udgave af en vådrumssikring, men ikke at det rent faktisk er det. Sammenholdt med det tilfælde, at taksator rent faktisk var i tvivl, kan det undre, at forsikringsselskabet ikke havde interesse i at få analysen uddybet, hvilket vi klart efterspurgte. Dette blev afvist af FRIDA.

Vedr. **BILAG D**

Her henviser DOMUS Forsikring til gældende byggeregler. Byggeregler som også blev beskrevet i svaret fra DOMUS d. 17.januar hvor de selv ordret skriver, at der kun er krav til vådrumssikring, såfremt huset er udført i organiske materialer. At DOMUS hævder, at der ikke er krav til vådrumssikring fordi der findes beton i underlaget, ændrer på ingen måder på det faktum at huset ER opført i organiske materialer i både indvendige og udvendige konstruktioner – hvilket sagkyndig gør meget tydeligt rede for i tidligere vedhæftede bilag.

På **side 4** skriver DOMUS følgende:

Den udvidede dækning: Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21A: Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsetidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås

Her henvises igen til vurderingen fra sagkyndig, [arkitekt]: **BILAG 8**

Der vil ikke kunne opnås dispensation fra et vilkår direkte beskrevet i en byggetilladelse, omhandlende et byggeteknisk forhold som skal sikre byggeriet særligt ved de for byggeriet valgte konstruktionsmaterialer iht. BR-S98, 4.6.2, idet vilkåret tilsigter opfyldelse af lovgivning.

Dialog med kommunen om vilkåret ville alene kunne opfyldes på netop opførelsestidspunktet, hvor konstruktionerne var blottede og synlige. Dette ville have fremgået af byggesagens dokumenter, såfremt entreprenør eller daværende Ejer havde indgået dialog med ønske om dispensation. Et sådant ønske ville i øvrigt have været ganske uhensigtsmæssigt, idet fugt i netop brusenichen altid skal søges undgået.

Der kan heller ikke søges dispensation på bagkant for et forhold, som ikke er synligt men derimod indbygget og skjult i konstruktionerne: der er tale om en skjult skade.

At der i tilstandsrapporten er beskrevet mangelfuld vedhæftning af fliser til underlaget gjorde vi selv opmærksomme på, da vi anmeldte skaden. Fugerne blev udskiftet og udbedret og der var ikke tegn til fugt, som der blev konstateret af taksator i januar 2023. At der er mangelfuld vedhæftning til underlaget har ikke noget at gøre med, at der ikke findes en korrekt udført vådrumssikring.

Den tegnede forsikring dækker over ulovlige forhold samt forhold vi som forsikringstagere ikke, på grundlag af tilstandsrapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi har ved overtagelsen af huset ikke haft en chance for at kende til det ulovlige forhold vedrørende en manglende eller ikke-korrekt udført vådrumssikring. Vi mener derfor ikke der kan være nogen tvivl om, at skaden er dækket under de givne forsikringsbetingelser og at DOMUS skal dække udgifterne til udbedring af skaden.

Vi mener at have løftet bevisbyrden for at der jævnfør gældende byggeregler var krav til korrekt udført vådrumssikring, hvilket både sagkyndig og FRIDA selv har været bevidste om – det beskriver FRIDA klart og tydeligt til os d. 17.januar. Heri beskriver de for os, at der kun er krav til vådrumssikring såfremt huset er udført i organiske materialer. Vores hus på ... med en konstruktion i organiske materialer er grundigt gennemgået og beskrevet ved sagkyndig [arkitekt]. INGEN har med sikkerhed kunnet påvise at der rent faktisk findes en vådrumssikring – tvært imod er der flere kyndige fagfolk, som alle beskriver, at der ikke findes en vådrumsmembran. Der findes blot et 'lag' af noget, som ikke engang i tykkelsen opfylder kravene til en korrekt udført vådrumsmembran.

Slutteligt i høringssvaret, henviser DOMUS til tidligere afgørelse fra Ankenævnet, **BILAG Q**. Denne sag har udgangspunkt i et hus opført 6 år tidligere end vores. DOMUS skriver: *Hertil udgjorde forholdet heller ikke en ulovlighed på tidspunktet for opførelsen af ejendommen, da der ikke var tale om organiske materialer i væg- eller gulvkonstruktionen.* Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med denne sag.

Jeg har markeret følgende sætning: **da der ikke var tale om organiske materialer i væg- eller gulvkonstruktionen** fordi netop dette faktum gør at de to sager IKKE er sammenlignelige. Vores

hus ER opført i organiske materialer og derfor også opført med krav til vådrumssikring – derfor er der i vores klage mod DOMUS netop tale om et ulovligt forhold som er dækningsberettiget jævnfør vores forsikringsbetingelser.

Vi henviser fortsat til den første klage indgivet til Ankenævnet for Forsikring uddybning for sagens forløb samt hvor alle bilag som understøtter vores sag er vedhæftede."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget klagerens kronologiske gennemgang af sagen og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af byggesagen og byggetegningerne fremgår bl.a.:

"Materiale- og konstruktionsbeskrivelse:

Boligens opbygning

Boligen er opført i højisolerede træelementer. Det vil sige, at de bærende dele i både vægge og tag er træprofiler, isoleret med mineraluld og beklædt med pladematerialer.

...

Konstruktionsopbygning

...

Ikke bærende skillevægselementer:

12,5 mm Fermacell fibergipsplade

600 mm krydsende gitterkonstruktion med vandret underkonstruktion

Partiel lydisolering

12,5 mm Fermacelle fibergipsplade

...

Terrændæk:

120 mm betondæk med rionet

220 mm Sundolitt

Sandpude

...

Ydervæg:

12,5 mm fibergips (15 mm fibergips i badeværelser)

Dampspærre (dampspærre undlades i områder med vådrumsmembran)

200 mm træprofiler pr. 600 mm

200 mm mineraluld mellem træprofiler

Diffusionsåben, vindtæt folie (Halotex W10)

25 mm ventileret hulrum

Facadebeklædning – f.eks. træ eller fibercement"

Af tilstandsrapport af 6/10 2018 fremgår det bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K1 Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i begge badeværelser.

Note: Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område og vurderes ikke at medføre følgeskader.

K3 Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i begge brusekabiner

Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.

6.3 Fuger K3 Der er revner i fuger i brusekabine mod sydøst.

Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de bagvedliggende konstruktioner.

6.5 Fald mod gulvafløb K1 Der er ikke tilstrækkelig niveauforskel mellem overside af gulvafløbet og gulvet udenfor døråbning i badeværelse mod sydvest.

Note: Der er krav om en niveauforskel på minimum 3 cm, for at hindre udstrømmende vand gennem døråbningen. Der ses pt. ingen tegn på fugtproblemer.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

Vægkonstruktioner, uorganisk A

Gulvkonstruktioner, uorganisk A"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 9/1 2023 fremgår bl.a.:

"Oplysninger i tilstandsrapporten:

Der er ingen forbehold i policen, der vedr. nærværende skadesforhold.

Der er følgende forbehold i Tilstandsrapport, der vedr. nærværende skadesforhold.

K1- Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i begge badeværelser.

Note: Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område og vurderes ikke at medføre følgeskader.

K3-Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i begge brusekabiner. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner. K3-Der er revner i fuger i brusekabine mod sydøst.

Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de bagvedliggende konstruktioner.

Taksatorbeskrivelse:

Badeværelse sydøst.

Gulvfliser i bruseniche med manglende vedhæftning. Flise er demonteret efter der kom bobler op mellem flisefuger. Fliseklæb under flise er porøs, og manglende. Bruseniche har ikke været brugt i et stykke tid. Der måles mellem 111,6-119,5% fugt i beton i bruseniche. Der kan ikke be/afkræftes om der er vådrumsmembran under fliser.

4. Årsag

Dårlig vedhæftning af fliser i bruseniche. Vand/fugt indtrængen i konstruktion. Eller mulig fugt i betonen.

Der konstateres at fliser IKKE har været demonteret tidligere, og der er ikke udbedret ny fliseklæb under fliser, men udbedring af fliseklæb under fliser har været minimal.

Jeg kan ikke se eller mærke vådrumsmembran under fliseklæb. Så det kan ikke be- eller afkræftes.

Ankenævnet for Forsikring

11.

100127

Fuger i bruseniche har været dårlige, men skiftet. Så mulig fugt/vand i konstruktion på et tidligere tidspunkt."

Af mail af 21/1 2023 fra klagerens arkitekt til klageren fremgår bl.a.:

"På baggrund af fremsendte vurdering fra taksator og dit forsikringsselskab, samt gennemgang af dokumenter for husets opførelse i kommunens byggesagsarkiv sender jeg dig disse bemærkninger for sagen.

Byggetilladelsen er givet iht. BR-S98. Byggetilladelse inkl. dokumenter, beregninger, tegninger mv. er vedhæftet.

Iht. byggetilladelsens pkt. 5 er der stillet vilkår om, at villaens konstruktioner, brand og fugtforhold skal udføres iht. SBI anvisning 189. Hvis ikke, skal der på anden vis fremsendes dokumentation herfor.

Byggesagens bilag indeholder ikke yderligere dokumentation ift. fugt, hvorfor det kan forventes, at villaen er opført og færdigmeldt iht. Byggetilladelsens vilkår.

Med andre ord har [kommunen] for denne sag netop stillet yderligere/skærpede vilkår vedr. konstruktioner, brand og fugt, hvorved SBI-anvisningen netop er gældende for sagen.

Villaen er opført med organiske materialer i alle ydervægge, indvendige skillevægge samt tag iht. statiske beregninger og tegninger, som er bilag ved byggetilladelsen: der er trækonstruktioner i alle både bærende og ikke bærende vægge samt tag.

SBI-anvisningen beskriver anvendelse af vådrumsmembran.

Dertil stiller BR-S98 iht. 4.6.2, skærpede krav for vådrumssikring, såfremt konstruktioner og skeletvægge indeholder organiske materialer som træ, som taksator i sin vurdering også fremhæver. Netop tilfældet for dette hus.

Taksator konkluderer dertil netop, at såfremt der er organiske materialer i gulv og/eller vægkonstruktion ville der på pågældende tidspunkt have været krav om udførelse af vådrumsmembran.

Taksator beskriver, at der er sket opfugtning af betondækket. Idet brusenichen er beliggende i hjørne mellem ydervæg og indvendig skeletvæg kan der potentielt ligeledes være sket opfugtning af væggene indeholdende organisk materiale. Dette bør tjekkes.

Det bør derfor be- eller afkræftes om villaen er udført med vådrumsmembran i brusenischer. Såfremt det ikke er, er der tale om skjult ulovligt forhold iht. byggetilladelsens vilkår, som bør udbedres.

Såfremt der er, er der for sagen tale om et forkert fejlbehæftet udført forhold, som ikke er konstateret i tilstandsrapporten. Dette bør naturligvis også udbedres.

For begge forhold, bør det falder ind under jeres forsikringsdækning, iht. nedenstående besvarelse fra jeres forsikringsselskab.

For god ordens skyld, på baggrund af ovenstående, bør hele vådrumszonen iht. BR-S 98 samt SBI anvisning 189 tjekkes. Ligeledes opstår bekymring for det andet badeværelse, som meget vel er udført på samme måde, og ligeledes bør tjekkes.

Du er naturligvis altid velkommen til at vende tilbage, skulle ovenstående give anledning til spørgsmål eller kommentarer".

Af mail fra klagerens arkitekt af 1/2 2023 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har sammen med vores bygningsagkyndige set din fremsendte video igennem, og vi kan på ingen måde se en vådrumsmembran.

Vi kan derfor bekræfte, at huset ikke er opført med en vådrumsmembran i pågældende bruseniche."

Af brev af 3/4 2023 fra rådgivningsfirma til selskabet fremgår bl.a.:

"De har bedt om at prøvematerialet undersøges for, om der befinder sig en vådrumsmembran under fliseklæberen. Vi har aftalt, at prøvematerialet ses nærmere på under mikroskop.

Den tilsendte prøve består af en fliseklæber med et underliggende tyndt lag. Der ses ikke beton under lagene. Det underliggende tynde lag er sprødt, og kan let knækkes. Laget er ikke opløseligt i sprit.

På tværsnittet af prøven ses følgende:

[Foto]

Fliseklæb 5-6 mm høj, og herunder et lag på knapt ½ mm.

Laget kan være en mineralsk udgave af en vådrumsmembran."

Af mail af 21/5 2023 fra klagerens arkitekt til klageren fremgår bl.a.:

"Frida Forsikring Agentur A/S ... afgørelse i jeres sag, senest som du har beskrevet ved mail af d. 09.05.23, giver anledning til kommentarer.

Jeg undrer mig over Frida Forsikring Agentur A/S's afgørelse for jeres sag, da flere forhold af forsikringsselskabet besvares bekræftende ift. jeres udvidede ejerskifteforsikringsdækning.

... fra Frida Forsikring skriver d. 01.02.2023:

Din udvidede ejerskifteforsikring dækker ulovlig bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at der er søgt dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Forsikringsselskabet afviser at yde dækning for jeres skade med henvisning til, at der på opførelsestidspunktet ikke var krav om vådrumssikring af brusenicher i badeværelserne. Dette er i direkte uoverensstemmelse med byggetilladelsens vilkår samt i direkte uoverensstemmelse med BR-S98, som var gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet. Byggetilladelsen indeholder krav om fugtsikring af konstruktioner mv. iht. BR-S98 med henvisning til 4.6.2 og SBI-anvisning nr. 189 'småhuse - Isolering Fugt Lyd Brand Ventilation Styrke'. Da bruseniche ikke er udført med fugtsikring mod konstruktioner indeholdende organisk materiale, er forholdet udført ulovligt.

Taksator giver samme forklaring i sin afgørelse.

Dvs. manglende vådrumssikring eller utilstrækkelig fugtsikring er et ulovligt forhold, idet byggetilladelsen netop stiller skærpet vilkår om udførelse af fugtsikring.

Vedhæftet min vurdering af sagen af d. 21.01.2023, som i sin helhed fortsat dækker sagen.

Der er for skaden tale om en ulovlig bygningsindretning, som jeres ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelser samt ovenstående beskrivelse fra [selskabet], skal dække.

Det er bemærkelsesværdigt, at hverken taksator, flere murere, Overfladeteknik Maleteknisk rådgivning. Bygningssagkyndig eller forsikringsselskabet selv kan konstatere eller bevise, at der er udført vådrumsmembran, eller på anden måde udført sikring mod fugt, som fremgår af BR-S98, samt som det fremgår af vilkår i byggetilladelsen.

Der vil ikke kunne opnås dispensation fra et vilkår direkte beskrevet i en byggetilladelse, omhandlende et byggeteknisk forhold som skal sikre byggeriet særligt ved de for byggeriet valgte konstruktionsmaterialer iht. BR-S98, 4.6.2, idet vilkåret tilsigter opfyldelse af lovgivning.

Dialog med kommunen om vilkåret ville alene kunne opfyldes på netop opførelsestidspunktet, hvor konstruktionerne var blottede og synlige. Dette ville have fremgået af byggesagens dokumenter, såfremt entreprenør eller daværende Ejer havde indgået dialog med ønske om dispensation. Et sådant ønske ville i øvrigt have været ganske uhensigtsmæssigt, idet fugt i netop brusenichen altid skal søges undgået.

Der kan heller ikke søges dispensation på bagkant for et forhold, som ikke er synligt men derimod indbygget og skjult i konstruktionerne: der er tale om en skjult skade."

Af mail af 5/10 2023 fra klagerens murer til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg tror ikke der er nogen vådrumssikring. Den er slet ikke elastisk og knækker bare over når man bøjer det. Lagtykkelsen er også minimal. Det minder mere om en, måske vådrumsmaling. Jeg har aldrig set det før være lavet på denne måde! Det samme siger han der hvor vi handler fliser og klinker".

Af kapitel 4.6 "vådrum" i BR-98, fremgår det bl.a.:

"4.6.1

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

- a. Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og demekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.
- b. Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte.
- c. I rum med gulvafløb skal gulvet i den vandbelastede del af rummet have faldmod afløbet.
- d. I den vandbelastede del af rummet må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.
- e. Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.

4.6.2

Til vandtætning af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal vandtætningssystemerne udføres i overensstemmelse med vilkårene i Erhvervs- og Byggestyrelsens godkendelse af de enkelte fabrikater. Godkendelserne udstedes af ETA-Danmark A/S."

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. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2008 – den 28/6 2019. Klageren anmeldte den 13/10 2022, at "murer har konstateret at vådrumsmembranen under klinker i brusenichen ikke er i orden og mener der er tale om håndværksmæssig – eller produktmæssig fejl i forbindelse med at vådrummet blev lavet". Klageren kræver, at selskabet dækker, at badeværelset ikke er udført med korrekt vådrumssikring.

Klageren har anført, at der mangler – eller er forkert udført – vådrumssikring i brusenichen, og at der er tale om et ulovligt forhold, der er dækningsberettigende over den udvidede dækning. Klageren har henvist til, at byggetilladelsen indeholder krav om fugtsikring af konstruktioner mv. i henhold til BR-98 med henvisning til 4.6.2 og SBI-anvisning nr. 189. Klageren har anført, at "bruseniche ikke er udført med fugtsikring mod konstruktioner indeholdende organisk materiale". Klageren har anført, at "vi har ved overtagelsen af huset ikke haft en chance for at kende til det ulovlige forhold vedrørende en manglende eller ikke-korrekt udført vådrumssikring". Ingen har med sikkerhed kunnet påvise, at der rent faktisk findes en vådrumssikring, der findes blot et lag af noget, som ikke engang i tykkelsen opfylder kravene til en korrekt udført vådrumssikring. Klageren har påpeget, at selskabet skrev den 17/1, at der kun er krav til vådrumssikring, såfremt huset er udført i organiske materialer. Klageren har anført, at ejendommen – med en konstruktion i organiske materialer – er grundigt gennemgået og beskrevet af arkitekten.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der ikke er tale om fugtmembran under gulvet i brusenichen. Selskabet har anført, at såfremt nævnet finder, at klageren har løftet bevisbyrden for, at der ikke er en vådrumsmembran, så er der ikke siden opførelsen i 2007-2008 sket nogen former for skade udover hvad der er nævnt i tilstandsrapporten. Hvad angår den udvidede dækning har selskabet henvist til, at det fremgår af analysen fra rådgivningsfirmaet, at der formentlig er tale om et vandtætningssystem, og at der allerede af den grund ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21A. Hertil fremgår det af tilstandsrapporten, at der er tale om gulv og vægkon-

struktioner af uorganisk materiale i badeværelset, og at terrændækket er støbt i beton. Selskabet har anført, at når dette er tilfældet, er der slet ikke krav om et vandtætningssystem, jf. BR-98 punkt 4.6.2.

Det fremgår af byggesagen og byggetegningerne, at "boligen er opført i højisolerede træelementer. Det vil sige, at de bærende dele i både vægge og tag er træprofiler, isoleret med mineraluld og beklædt med pladematerialer. ... Konstruktionsopbygning ... Ikke bærende skillevægselementer: 12,5 mm Fermacell fibergipsplade ... Terrændæk: 120 mm betondæk med rionet ... Ydervæg: 12,5 mm fibergips (15 mm fibergips i badeværelser)".

Det fremgår af tilstandsrapport af 6/10 2018, at "6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) Vægkonstruktioner, uorganisk A Gulvkonstruktioner, uorganisk A".

Det fremgår af kapitel 4.6 i BR-98, at "til vandtætning af skeletvægge samt gulv-og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal vandtætningssystemerne udføres i overensstemmelse med vilkårene i Erhvervs- og Byggestyrelsens godkendelse af de enkelte fabrikater. Godkendelserne udstedes af ETA-Danmark A/S".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved vådrumssikringen af brusenichen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog den forsikrede ejendom den 28/6 2019, anmeldte forholdet den 13/10 2022, og at der ikke er påvist aktuelle skader, der kan henføres til forkert udført eller manglende vådrumssikring i badeværelset.

Nævnet har også lagt vægt på, at manglende vådrumssikring efter nævnets praksis ikke i sig selv kan anses for at udgøre en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringens basisdækning.

Udvidet dækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der mangler vådrumsmembran, eller at en eventuel vådrumsmembran er ikke lovligt udført. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til den udvidede dækning.

Nævnet har navnlig lagt vægt på den analyse af prøvemateriale, som selskabet har foranlediget udført ved et rådgivningsfirma. Det fremgår herom af brev af 3/4 2023 fra rådgivningsfirmaet til selskabet, at det konkluderes, at der under fliseklæb ses et lag på knapt ½ mm, der kan være, "en mineralsk udgave af en vådrumsmembran."

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren heroverfor ikke ved sagkyndig rapport eller lignende har bevist, at det omtalte lag ikke er en vådrumsmembran.

Det kan heroverfor ikke føre til andet resultat, at klagerens murer og arkitekt ved besigtigelse ikke har kunnet konstatere eksistensen af en vådrumsmembran.

Nævnet bemærker, at det tillige er et krav over den udvidede dækning, at selskabet får fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensation ikke kan opnås.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

100127

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand