

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. april 2024 blev i sag nr. 100449:

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 klageskrift af 29/9 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Påstand:

Indklagede tilpligtes at anerkende at skade på 2 badeværelser udgør en forsikringsskade.

Sagsfremstilling:

Klager har overtaget ejendommen beliggende ... d. 01.02.2020. Huset er opført i 2008. I forbindelse med overtagelsen tegner Klager en udvidet ejerskifteforsikring på 10 år, i Frida Forsikring. Forsikringen trådte i kraft ved overtagelse d. 01-02-2020.

En udvidet forsikring dækker bl.a. ulovlige bygningsindretninger jf. policen i **bilag 1**.

I denne forbindelse henvises til **afsnit 4.B i bilag 1**.

'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.'

I forlængelse af dette, afsnit 4.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"

Der er ikke i policen taget forbehold for manglende vådrumssikring.

Klager retter første gang henvendelse til Frida Forsikring d. 27.02.2023, og gør opmærksom på at deres hus formentlig er opført uden vådrumssikring.

Dette har direkte resulteret i beskadigelse af underliggende bygningsdele under flisebelægningen, samt vandskader på tilstødende gasbetonindervægge.

Klager oplyser at sædvanlig anvendelse af badeværelserne resulterer i nedsivning. Der er altså tale om vådrum, som ikke kan anvendes under kategorien vådrum.

Frida Forsikring meddeler en afvisning af det anmeldte forhold d. 26.04.2023. Indklagede gør gældende at huset er opført efter BR-98. Der er enighed herom. Det er imidlertid Indklagedes indstilling, at der i BR-98 ikke findes krav til vådrumssikring, og at dette alene skulle være tilfældet når der var tale om brug af organiske materialer i konstruktionen.

Dette bestrides, da det kan udledes af BR-98 4.6.1 at:

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 de mekaniske 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 fald mod 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.

Fremgangsmåden for ovennævnte udførelse, fremgår af henvisningen i BR-98 4.6.1. til By og Byg anvisning 200.

Det var et klart udgangspunkt på dette tidspunkt, at der skulle ske vådrumssikring.

Sagkyndige håndværkere har udtalt at badeværelset slet ikke egner sig til fugtpåvirkning, i den nuværende tilstand.

Indklagede argumenterer for at der grundet en K3-fejl på flisebelægningen har resulteret i skadesomfanget. Klager fik imidlertid afhjulpnet disse mangler i forbindelse med Klagers overtagelse af ejendommen. **jf. bilag 2.**

Der er anmodet adskillige gange om taksatorbesøg. Anmodningerne er afvist af Indklagede.

Anbringender:

Til støtte for nedlagte påstande, gøres det gældende

Ankenævnet for Forsikring

3.

100449

At klager har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring for 10 år,

At at der er tale om en ulovlig bygningsindretning jf. BR-98 4.6.1. samt By og Byg anvisning 200,

At klager har fået udbedret enhver mangel som kunne medføre en skadesudvikling."

Selskabet har den 12/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagen fra klagers advokat fra den 28. september 2023.

Da klager ikke før sit høringsindlæg har klaget til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, har afdelingen efterfølgende behandlet sagen.

I den forbindelse har det været nødvendigt med en genbesigtigelse af en taksator.

Da genbesigtigelsen ikke har medvirket til en ændring af vores tidligere afgørelse i sagen, skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 2008 med overtagelsesdato den 1. februar 2020. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som **bilag A**.

Tilstandsrapporten fra den 19. august 2019 fremlægges som **bilag B**.

Den 27. februar 2023 og dermed 3 år efter overtagelsen anmeldte klager følgende:

Vandskade i væg. Muligvis ikke etableret vådsikring under nybygning af hus

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager billeder af det anmeldte forhold (**bilag C**).

Den 26. april 2023 vendte vi tilbage og afviste dækning over den udvidede forsikring, da der ikke var krav til vådrumssikring i badeværelset i bygningsreglementet fra 1998, når vægge og gulve ikke var udført i organisk materiale og det anmeldte forhold i øvrigt var anmærket med K3 i tilstandsrapporten (**bilag D**).

Den 17. maj 2023 fremsendte klagers advokat en indsigelse over afgørelsen (**bilag E**), hvorefter skadeafdelingen den 12. juni 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag F**).

Efter klager fremsendte en indsigelse over afgørelsen til Ankenævnet for Forsikring den 12. december 2023, besigtigede taksator fra Domus Forsikring det anmeldte forhold den 23. oktober 2023. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag G**.

Domus opfattelse af sagen

1. Manglende vådrumsmembran

1.1 Skadebegrebet

Taksator har i forbindelse med besigtigelsen den 23. oktober 2023 bl.a. bemærket følgende:

Bruseniche i stueplan. Gulvklinker er skrukke.

Bruseniche på 1.sal. Gulvklinter er skrukke. Ved afmonterede væg- og gulvklinter, hvor fliselimen er synlig, kan det ikke umiddelbart konstateres om der er bagvedliggende vådrumssikring

På skillevæg bag armaturet ses der indikationer på fugtudtræk. Skjulte rør er tjekket for event. utætheder.

Måling på gulvfladen samme sted viser ikke fugt – kan muligvis forklares med at baderummet ikke har været benyttet i en længere periode.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårene for forsikringen:

Pkt. 4A: Forsikringen dækker 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.

Pkt. 4B: Forsikringen dækker 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.

Klager har anmeldt, at der muligvis mangler vådrumssikring.

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen umiddelbart ikke konstateret og der er tale om bagvedliggende vådrumssikring.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at på tidspunktet for opførelsen af ejendommen i 2008, var der i bygningsreglementet fra 1998 ikke krav til vådrumssikring, når der som i dette tilfælde er tale om vægge og gulve af uorganiske materiale i form af gips.

Dette fremgår direkte af BR98, hvor følgende er bemærket:

Pkt. 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 de mekaniske 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 fald mod 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.*

Pkt. 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.

Jf. pkt. 4.6.1 indeholder bygningsreglementet slet ikke krav om vådrumssikring, og jf. pkt. a. er der alene krav til, at gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum og i pkt. b., at gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte.

Der er således ikke krav til vådrumssikring i pkt. 4.6.1, men alene et krav til, at vægge og gulve skal være tætte.

Det er alene i pkt. 4.6.2, at der er tale om krav om vådrumssikring, når der er tale om skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer. I dette tilfælde, er vægge og gulve ikke udført i materialer, der indeholder træ eller andre organiske materialer og der har derfor ikke på tidspunktet for opførelsen af ejendommen i 2008 været krav om etablering af vådrumssikring.

At der ikke er etableret vådrumssikring, udgør derfor et forhold, som er helt sædvanligt for tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion, og udgør derfor ikke et fysisk forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

1.2 Oplysningerne i tilstandsrapporten

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårene for forsikringens 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.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten tilbage til den 19. august 2019 konstateret følgende:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K3 I begge badeværelser er der registreret gulvklinker med manglende vedhæftning, også i brusenicher.

Note: Forholdet er registreret i det vandbelastede område, hvilket kan medføre risiko for utætheder med vandindtrængning til andre bygningsdele.

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

Taksatoren vurderer, at følgende er årsagen til vandskaden i væggen (**bilag G**):

I TR er der rød anm. vedr. løse gulvklinker, hvilket vurderes at være årsag til opfugtning af gulve/vægge.

Set i forhold til, at klager først 3 år efter overtagelsen anmelder, at der er sket følgeskade, som følge af den kritiske anmærkning i tilstandsrapporten, er selve årsagen til vandskaden og selve vandskaden ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B, da klager på grundlag af rapporten,

har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning jf. vilkårenes pkt. 5B.

2. 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.

Som bemærket overfor i pkt. 1.1 var der ikke krav til vådrumssikring på opførelsestidspunktet af ejendommen.

Af den grund fastholder vi, at forholdet heller ikke er dækket over den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 21A.

3. Ankenævnspraksis

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 H**). 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 derfor ikke en skade i ejerskifteforsikrings forstand.

I kendelsen 81475 (**bilag I**) var der ikke udført vådrumssikring i et badeværelse opført i 2005-2007. Nævnet udtalte, at den omstændighed, at badeværelset ikke var opført uden vådrumssikring, ikke nedsatte husets værdi eller brugbarhed sammenlignet et tilsvarende hus af samme alder, ligesom forholdet heller ikke var omfattet af forsikringens udvidede del.

Endelig bemærkede nævnet i kendelsen 96813 på side 18 følgende (**bilag J**):

Nævnet bemærker, at BR-08 afsnit 4.6, stk. 5, om vådrum alene stiller et generelt funktionskrav om tæthed til gulve og vægge, og at dette tæthedskrav kan opfyldes på flere måder, eksempelvis ved en egnet overflade eller belægning. Et egentligt krav om vandtætningssystem som f.eks. en vådrumsmembran gælder kun ved skeletvægge og gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, jf. BR-08 afsnit 4.6, stk. 5, nr. 6. Det fremgår af sagen, at konstruktionerne i badeværelset er uorganiske. Nævnet finder på den baggrund, at bygningsreglementet ikke stiller krav om anvendelse af vådrumsmembran, men alene et generelt tæthedskrav. Det forhold, at der ikke er anvendt vådrumsmembran, berettiger derfor ikke i sig selv til dækning i henhold til ulovlighedsdækningen, jf. eksempelvis nævnets afgørelser i sagerne 89704 og 84813.

Det er vores opfattelse, at kendelserne dokumenterer, at manglende vådrumssikring som udgangspunkt ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil dokumenterer

kendelserne, at når gulv eller vægkonstruktionerne ikke indeholder træ eller andre uorganiske materialer som i denne verserende sag ved nævnet, er forholdet heller ikke dækket af den udvidede dækning, da forholdet ikke udgør en ulovlig bygningsindretning.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold i form af manglende vådrumssikring, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A og B og heller ikke en ulovlig bygningsindretning jf. pkt. 21A i vilkårene, samt at årsagen til fugtskaden samt følgeskaden heller ikke er dækket under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 5B.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens advokat har i brev af 4/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Påstand:

Den i klageskriftet nedlagte påstand fastholdes.

Supplerende sagsfremstilling:

Der synes for indklagede at versere en misforståelse angående fortolkningen af bygningsreglementet fra 1998.

Det er beskrevet både i ankepraksis, i tidsskrifter samt diverse retslitteratur, at netop By- og Byg anvisningerne, er retningsgivende for udførelse forskriftsmæssigt.

Hertil kan som eksempel fremhæves **bilag 3**, som er en skærmpoint fra Karnov med følgende supplerende tekst til pkt. 4.6.1.

'(4.6.1) I By- og Byg Anvisning 200 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres.'

Anvisningen forkortes også som SBI-200.

Og dette må da også være indklagedes synspunkt, da denne i sit svarskrift anfører følgende pas-sus:

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

I SBI-200 anføres det at håndværksmæssig korrekt udførelse kan ske på følgende 3 måder:

1. Vandtæt i sig selv
2. Vandtæt beklædning
3. Vandtæt lag

Pkt. 1 henviser til de tilfælde at der er tale om f.eks. flydebeton, epoxy løsninger el. lign. Pkt. 2 henviser til et 'bassin' i plast el. lign.

Både pkt. 1 og 2 henviser altså til de tilfælde at der er tale om en udbrudt overflade, uden mulighed for nedsivning af vand, grundet overfladen uden brug af samlinger, revner, fuger mv.

Pkt. 3 henviser i sagens natur til den nærværende sag. Klinker el. lign. hvor der er tale om mulighed for nedsivning i fuger el. lign. Her stilles krav om et mellemliggende lag af 'flydende membran' som uddybet på side 75 i SBI-200.

I nærværende sag, vil en håndværksmæssig korrekt udførelse påkræve udførelse jf. pkt. 3. Der stilles tillige tvivl angående taksatorens grundighed. Min klient oplyser at taksatoren kun brugte i omegnen af 10 minutter på sin gennemgang.

Tvivlen bestyrkes yderligere da rapporten jf. **bilag G**. De eneste fund som taksator har gjort sig, er en antagelse om at der ikke er etableret vådrumsmembran, samt 'skrukke klinker'. Sidstnævnt som angiveligt skulle modsige klagers dokumentation for udførelse jf. **bilag 2**.

I klagers bilag 2 verserer 3 erklæringer, fra 3 uafhængige VVS-virksomheder. Der er indledningsvist tale om udbedring af K3-fejlen, i tæt forbindelse med klagers overtagelse af huset. Udbedringen er efterfulgt af ikke mindre end 3 VVS-virksomheder som erklærer der ikke findes yderligere mangler i badeværelset ifm. tilstandsrapporten eller skrukke klinker i øvrigt.

Det bør ikke tillægs betydning, at taksatoren finder skrukke klinker når besigtigelsen er forsinket i et så omfattende omfang som der er tale om i nærværende sag. Det ville medføre en direkte processuel skadevirkning for klager, at indklagede ikke i rettidig omhu har sendt en taksator.

Det er meget sandsynligt, at skrukke klinker er en følgeskade af den oprindelige skade, som under alle omstændigheder bør være forsikringsdækket.

Taksatoren omtaler ej heller om badeværelset er korrekt inddelt i vådzone ctr. fugtig zone, ej heller om der er anvendt korrekte materialer i form af vådrumsgipsplader mm. Ovennævnte krav blev allerede indført med BR95.

Supplerende anbringender:

Til støtte for nedlagte påstande, gøres det gældende

At klager har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring for 10 år,

At der er tale om en ulovlig bygningsindretning jf. BR-98 4.6.1. samt By og Byg anvisning 200,

At der i BR98 henvises til by- og byg anvisning 200 som forskrifterne til korrekt udførelse,

At klager har fået udbedret enhver mangel som kunne medføre en skadesudvikling.

At taksator har foretaget en mangelfuld besigtigelse til skade for klager,"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 19/8 2019 fremgår bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K3

I begge badeværelser er der registreret gulvklinker med manglende vedhæftning, også i brusenicher.

Note: Forholdet er registreret i det vandbelastede område, hvi ket kan medføre risiko for utætheder med vandindtrængning til andre bygningsdele.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning K1

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

100449

Vægoverflader over badekar er ikke godkendt til hyppig vandbelastning.

Note: Der er ikke registreret fugtproblemer ved besigtigelsen."

Af faktura af 24/11 2020 fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

11

Vvs vedr. vand i væg		FAKTURA Fakturanr. Fakturadato 24-11-2020 Kundenr. Ordrenr. Side 1/1 Deres ref. Vor ref.	
----------------------	--	---	--

Varebetegnelse	Stk.	pris	Antal	Beløb
SVENDE TIME	440,00		2,00	880,00
SERVICEVOGN	20,00		2,00	40,00

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspålagt beløb: 920,00)	Subtotal:	920,00
	25,00% moms:	230,00
	Total DKK:	1.150,00

11

Af mail af 2/5 2023 fra klagerens murer til klageren fremgår bl.a.:"Jeg blev kontaktet af ... i maj måned i 2020.

Jeg gennemgik ... hus, vedrørende murværket på huset, ... Gennemgangen indebar ligeledes de to badeværelser i huset og der var ingen synlige fejl eller mangler at konstatere."

Ankenævnet for Forsikring

10.

100449

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

"
Jeg bekræfter pr. mail at vores montør [REDACTED] har besigtiget Jeres brusekabine for fugt udslag d. 31/3-2021.
Vvs montøren demonterede brusearmaturet og har fuget omkring excentrikerne og tæt ind til fliserne for at sikre, at der ikke kunne trække fugt ind her.
"

Af selskabets taksatorrapport af 6/11 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse fra kunde: Vandskade i vægge – mulig manglende vådrumssikring
Anmærkninger i TR:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K3

I begge badeværelser er der registreret gulvklinter med manglende vedhæftning, også i brusenicher.
Note: Forholdet er registreret i det vandbelastede område, hvilket kan medføre risiko for utætheder med vandindtrængning til andre bygningsdele.

...

Bruseniche i stueplan. Gulvklinter er skrukke

...

På skillevæg mellem entre og bruseniche er der ikke indikationer på fugt

...

På skillevæg mellem stue og bruseniche er der ikke indikationer på fugt

...

Måling viser ikke fugt

...

Bruseniche på 1.sal .Gulvklinter er skrukke .Ved afmonterede væg- og gulvklinter, hvor fliselimen er synlig, kan det ikke umiddelbart konstateres om der er bagvedliggende vådrumssikring

...

På skillevæg bag armeturet ses der indikationer på fugtudtræk. Skjulte rør er tjekket for event. utætheder .

...

Måling på gulvfladen samme sted viser ikke fugt – kan muligvis forklares med at baderummet ikke har været benyttet i en længere periode.

...

Skillevæg mellem bruseniche og soveværelse

...

Måling på væggen viser ikke fugt

4. Årsag og omfang

Beskrivelse af årsag og omfang:

Opfugtning af bygningsdele rundt brusenicher.

I TR er der rød anm. vedr. løse gulvklinter, hvilket vurderes at være årsag til opfugtning af gulve/vægge."

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 de mekaniske 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 fald mod 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."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B 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.

...

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2008 – den 1/2 2020. Klageren anmeldte den 27/2 2023 "vandskade i væg. Muligvis ikke etableret vådsikring under nybygning af hus". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaderne på de to badeværelser.

Klageren har anført, at sagkyndige håndværkere har udtalt, at badeværelset slet ikke egner sig til fugtpåvirkning i den nuværende tilstand. Hvad angår, at selskabet gør gældende, at der er en K3-anmærkning på flisebelægningen, har klageren oplyst, at disse mangler er afhjulpet i forbindelse med overtagelsen af ejendommen. Klageren har anført, at der i "bilag 2 verserer 3 erklæringer, fra 3 uafhængige VVS-virksomheder. Der er indledningsvist tale om udbedring af K3-fejlen", at "udbedringen er efterfulgt af ikke mindre end 3 VVS-virksomheder som erklærer der ikke findes yderligere mangler i badeværelset ifm. tilstandsrapporten eller skrukke klinker i øvrigt", og at "det bør ikke tillægges betydning, at taksatoren finder skrukke klinker når besigtigelsen er forsinket i et så omfattende omfang, som der er tale om i nærværende sag. Det ville medføre en direkte processuel skadevirkning for klager, at indklagede ikke i rettidig omhu har sendt en taksator". Klageren er uenig med selskabet i, at der ikke findes krav til vådrumssikring i BR-98. Det var et klart udgangspunkt på dette tidspunkt, at der skulle ske vådrumssikring. Klageren har anført, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, jf. BR-98 4.6.1 og By og Byg anvisning 200.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at manglende vådrumssikring ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes punkt 4A og B og heller ikke en ulovlig

Ankenævnet for Forsikring

13.

100449

bygningsindretning, jf. punkt 21A. Selskabet har anført, at årsagen til fugtskaden samt følgeskaden heller ikke er dækket under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten, jf. punkt 5B.

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.

Vandskade

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække den anmeldte vandskade i væggen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapport af 19/8 2019, at "i begge badeværelser er der registreret gulvklinter med manglende vedhæftning, også i brusenicher. Note: Forholdet er registreret i det vandbelastede område, hvilket kan medføre risiko for utætheder med vandindtrængning til andre bygningsdele". Forholdet har fået karakteren K3.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet finder, at klageren ved K3-anmærkningen – der er udtryk for en kritisk skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid og at dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele – har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet bemærker, at klageren med de fremlagte bilag efter nævnets vurdering ikke har bevist, at K3-anmærkningen i tilstandsrapporten er udbedret kort efter overtagelsen, eller at det ikke er K3-anmærkningen i tilstandsrapporten, der er årsag til den anmeldte vandskade. Nævnet har

i den sammenhæng lagt vægt på indholdet af de fremlagte bilag, og at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 6/11 2023, at der er skrukke gulvklinter i begge badeværelser, og at det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at de løse gulvklinter er årsag til opfugtning af gulve/vægge.

Manglende vådrumssikring

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved vådrumssikringen af badeværelserne, 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 1/2 2020, anmeldte forholdet godt tre år senere den 27/2 2023, og at klageren ikke har bevist, at den anmeldte vandskade kan henføres til forkert udført eller manglende vådrumssikring i badeværelserne.

Nævnet har også lagt vægt på, at manglende vådrumssikring efter nævnets praksis ikke i sig selv 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 en eventuel manglende vådrumsmembran i badeværelserne udgør et ulovligt forhold i henhold til BR-98. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til den udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet vægt på, at det på det foreliggende grundlag må lægges til grund, at badeværelserne er af uorganisk materiale. Nævnet henviser til, at selskabet i mail af 12/6 2023 til klagerens advokat, at der er tale om "gasbetonsvægge og ikke skeletvæg af organisk materiale" og af selskabets indlæg af 12/12 2023 til nævnet, at der "er tale om vægge og gulve af

Ankenævnet for Forsikring

15.

100449

uorganiske materiale i form af gips", og at klageren ikke heroverfor har godtgjort, at det forholder sig anderledes.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af BR-98, at der alene er krav om vandtætnings-system, hvis gulv- og vægkonstruktioner indeholder træ eller andre organiske materialer.

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