

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. oktober 2024 blev i sag nr. 101244:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 25/2 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Grundet vand, der var løbet ud på badeværelsegulv, og havde ligget der nogle dage (vi var bortrejst), opdagede vi at fuger i fliserne på badeværelsegulv var beskadigede. Denne del indvilligede [husforsikringsselskabet] i at dække efterfølgende. Da murer påbegynder arbejdet med udbedring af fliser den 2. november 2023 (dækket af husforsikring), konstaterer han, at der er trængt fugt ned i gulvkonstruktionen (se billeder), da denne ikke er udført med vådrumssikring, og derfor ikke har været tæt (det er de tidligere ejere - jeg købte huset af dem i 2016, der har udført renovering af badeværelse, hvor både murer, og konsulent fra ejerskifteforsikringen konstaterer pba. gulvvarmeledningerne samt konstruktionen, at den er foretaget i nyere tid). Jeg kontakter ejerskifteforsikringen - Dansk Boligsikring, for at bede dem dække udbedring af konstruktionen, idet murer ikke lovligt kan opbygge nyt flisegulv uden at ændre gulvkonstruktionen, idet denne ikke er tæt, hvilket kan ses på medsendte billeder, hvor der er synlige aftegninger af råd på trækonstruktionen udenfor brusenichen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker Dansk Boligsikring skal dække opbygningen af lovlig og tæt gulvkonstruktion i henhold til murerens fremsendte tilbud."

Selskabet har den 16/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører, at klager ønsker, at DBF skal dække opbygningen af en lovlig og tæt gulvkonstruktion på badeværelset. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at forholdet på overtagelsestidspunktet i 2016 udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1900 beliggende ... den 1. november 2016. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 11. juni 2016. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 1. november 2023, og dermed 7 år efter overtagelsen, anmeldte klager, at der i forbindelse med en vandskade, som var meldt til husforsikringen, var fundet en konstruktionsfejl.

Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Herefter fulgte der en korrespondance parterne imellem (**bilag D**).

Efterfølgende fremsendte klager et tilbud fra hans murer dateret den 29. november 2023 (**bilag E**) samt fotos af fliserne før gulvet blev brudt op (**bilag F**).

Den 23. november 2023 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag G**.

Derefter afviste DBF det anmeldte forhold den 8. december 2023 (**bilag H**).

Klager fremsendte herefter en udtalelse fra klagers murer af 9. december 2023 (**bilag I**), hvorefter DBF's klageafdeling den 20. februar 2024 fastholdt afgørelsen (**bilag J**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Basisdækningen

Klager kræver, at DBF skal dække opbygningen af lovlig og tæt gulvkonstruktion i henhold til klagers murers fremsendte tilbud.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2016 var tale om forhold ved badeværelsesgulvet, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Huset er opført i 1900, og der er tale om et murermesterhus i to plan. Badeværelset befinder sig på 1. salen.

Gulvkonstruktion i badeværelset er udført med to lag 22 mm krydsfinerplader oven på gulvstrøerne, hvor det øverste lag er med spor i til gulvvarmeslanger samt varmemfordelingsplader.

Ved DBF's besigtigelse havde husforsikringen meddelt dækning til udbedring af klinker og reetablering af vådrumsmembran. Hertil var næsten hele klinkegulvet optaget, med undtagelse af en mindre del i brusenichen.

Besigtigelseskonsulenten har ikke konstateret nogen former for skader, som kan henføres til måden den underliggende gulvkonstruktion er opbygget på. Der er alene konstateret lidt mørke aftegninger ved overgangen til brusenichen, som tyder på et mindre slip af gummifugen.

Det forhold at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Set i forhold til at der er tale om en gulvkonstruktion, som er etableret i 2007, og at der nu 7 år efter overtagelsen og 14 år efter renovering af badeværelset, ikke er konstateret skader, som følge af måden gulvkonstruktionen er udført på, finder DBF ikke, at klager haft løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet tilbage til 2016, og forholdet er derfor ikke dækket af basisdækningen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

2. Den udvidede dækning

Klagers murer har i brev fra den 9. december 2023 gjort gældende, at gulvkonstruktionen ved renoveringen tilbage til 2007/2008 var udført ulovligt.

Jf. byggelovens § 2, stk. 1., skal bestemmelser i byggelove og gældende bygningsreglement alene overholdes, hvis der er sket en væsentlig ombygning af badeværelset tilbage til 2007/2008.

DBF har været i kontakt med sælger, som oplyser, at der var et eksisterende badeværelse på 1. salen, da de flyttede ind. De moderniserede det eksisterende badeværelse i 2007/2008 og byggede det ikke om, og de skulle derfor ikke følge gældende bygningsreglement.

Ifølge byggesagsarkivet fremgår det, at der blev opført et toilet i 1953 (**bilag K**). Der er siden 1953 ikke udført væsentlige ombygninger af ejendommen, som omhandler badeværelset jf. oplysningerne i arkivet.

Jf. klagers murers udtalelse fra den 9. december 2023 (bilag I) fremgår det alene, at der er sket en modernisering af et eksisterende badeværelse og ikke en væsentlig ombygning, hvilket er betingelsen for, at gældende lovgivning skal overholdes i forbindelse med renoveringen/moderniseringen i 2007/2008, hvilket harmonerer med udtalelsen fra sælger beskrevet ovenfor.

Hertil har klager ikke fremlagt dokumentation på, at der i forbindelse med renoveringen/moderniseringen - i form af byggetegninger eller anden lign. dokumentation - er sket flytning af vådzone mv.

Det er derfor DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at der er sket en væsentlig ombygning af badeværelset i 2007/2008, men alene en almindelig renovering/modernisering, som ikke kræver overholdelse af gældende lovgivning på renoveringstidspunktet.

DBF finder derfor ikke, at det var gældende lovgivning i 2007/2008, i forbindelse med renoveringen af badeværelset i 2007/2008, som skulle følges, men derimod alene lovgivningen, som var gældende i forbindelse med etableringen af badeværelset i 1953.

På dette tidspunkt var det første bygningsreglement endnu ikke trådt i kraft, og der var derfor ikke krav til, hvorledes en gulvkonstruktion skulle udføres. Det anmeldte forhold udgør derfor ikke en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 16.1.

Såfremt ankenævnet når frem til, at klager har dokumenteret, at det var lovgivningen på udførelsestidspunktet, som skulle følges ved renoveringen af badeværelset i 2007/2008, finder DBF ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold var ulovligt i forhold til BR98 ved moderniseringen.

Husforsikringen har anerkendt etablering af nye fuger og fliser samt vådrumsmembran i hele badeværelset, hvilket medvirker til, at gulvets tæthed sikres ved husforsikringens udbedring.

Når DBF i øvrigt finder, at klager ikke har påvist, at den underliggende konstruktion påvirker konstruktionens tæthed, hvilket er beskrevet ovenfor i pkt. 1, fastholder DBF samlet, at måden gulvkonstruktionen er udført på, ikke er dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 16.1.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 21/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har dags dato den 21.04.2024 uploadet fotos fra salgsopstilling i forbindelse med tidligere ejers køb af ejendommen 18.01.2006 (se fil 'forside af salgsopstilling 2006' samt 'Badeværelse 2006 fra salgsopstilling') samt uploadet billeder fra salgsopstilling da nuværende ejer (jeg ...) købte ejendommen den 13.07.2016 (se fil 'Forside salgsopstilling 2016', 'Billede 1 badeværelse salgsopstilling 2016', 'Billede 2 badeværelse salgsopstilling 2016' samt 'billedeoversigt salgsopstilling 2016'.

Af billederne fremgår det, hvorledes det tidligere badeværelse så ud, hvormed, der altså i nyere tid både er ændret gulvkonstruktion, hvilket også fremgår af mærkningen på gulvarmerør, samt konstruktion af bruseniche, tættere mod dør, hvor der i badeværelset tidligere var badekar, og dette tættere mod ydervæg mod vejen.

Det er således altså ikke som Dansk Boligforsikring påstår blot en modernisering, men altså en gennemgribende renovering, hvor badekar er ændret til bruseniche, og synlig gulvbelægning ligeledes er ændret, og selve gulvkonstruktionen, hvilket kunne konstateres med mærkning på gulvarmerør, der bevidner at være af nyere dato. Ligeledes fremgår af tekst i salgsopstilling – både på forsiden og inde i teksten (ligeledes afbilledet i vedhæftet filer), at der i huset er foretaget en total renovering af hele huset inkl. baghus i 2008.

Ergo er gulvkonstruktionen ikke opført lovligt, idet den ikke overholder gældende bygningsreglement fra nærværende periode, og bør derfor dækkes af ejerskifteforsikringen i henhold til gældende forsikringsdækning."

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

101244

Klageren har i mail modtaget af nævnet 22/4 2024 bl.a. anført:

"Tilføjelse til [klagerens] kommentar på DB's høringsvar.

Billede dokumentation af fugtgennemtrængning grundet manglende vådrumsmembran, grundet utæt gulvkonstruktion samt billede af gulvvarmerør med angivelse af nummerering til dokumentation af, at gulvvarmeslangerne er af nyere dato, og dermed indgår i den af tidligere ejere foretagne gennemgribende renovering af badeværelse efter deres overtagelse i 2006."

Selskabet har i brev af 13/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagers høringsindlæg.

Klager gør gældende, at der er sket en væsentlig ombygning af badeværelset, og at det derfor er gældende bygningsreglement på renoveringstidspunktet i 2007/2008, som skulle overholdes.

Klager henviser til, at der i nyere tid er sket ændring af gulvkonstruktionen, som dokumenteres af mærkningen af gulvvarmerør. Hertil gør klager gældende, at der er etableret en bruseniche på det sted, hvor der tidligere var badekar, som er tættere mod ydervæggen mod vejen end før udskiftningen af badekarret til en bruseniche. Endelig gør klager gældende, at det i salgsopstillingen fra 2006 fremgår, at ejendommen er totalrenoveret og derfor bør overholde gældende bygningsreglement ved renoveringen.

Klager har ikke fremlagt dokumentation på, at der i forbindelse med renoveringen/moderniseringen - i form af byggetegninger eller anden lign. dokumentation - er sket flytning af afløb/vådzoner mv. Badeværelset har således på de fremsendte billeder samme størrelse, og vådzoner/afløb er placeret de samme steder før og efter renoveringen i 2007/2008.

At ejendommen er blevet totalrenoveret, medvirker heller ikke i sig selv til, at gældende lovgivning skulle overholdes i forbindelse med renovering af badeværelset, da afgørende derimod er, om der er sket en væsentlig ombygning af selve badeværelset og ikke resten af ejendommen, hvilket DBF ikke finder, at klager har påvist.

Med hensyn til mærkningen af gulvvarmeslanger har klager ikke påvist, at der ved renoveringen er etableret gulvvarme, da der lige så godt blot kunne være udskiftet eksisterende gulvvarmeslanger. Det forhold, at der udskiftes/etableres gulvvarme i et badeværelse medvirker i øvrigt ikke i sig selv til, at gældende bygningsreglement skal overholdes.

Samlet fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at der i forbindelse med renoveringen i 2007/2008 er sket en væsentlig ombygning jf. byggelovens § 2 stk. 1. b).

Såfremt ankenævnet når frem til, at klager har dokumenteret, at det var lovgivningen på udførelsestidspunktet, som skulle følges ved renoveringen af badeværelset i 2007/2008, finder DBF ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold var ulovligt i forhold til BR98 ved moderniseringen, og DBF skal i den forbindelse i det hele henvise til vores første høringsindlæg.

DBF har ingen yderligere bemærkninger, og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Ankenævnet for Forsikring

7.

101244

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 11/6 2016, akter fra byggesagsarkivet fremlagt af selskabet og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 1/11 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

30/10/2023

Hvordan blev skaden opdaget?

I forbindelse med en vandskade som blev indmeldt til husforsikring og som var blevet anerkendt og dækket af denne, er der i forbindelse med udbedringsarbejdet fundet en 'konstruktionsfejl' i gulvet, hvilket betyder at der er en væsentlig meromkostning i ubedringen og som kræver en reparation som husforsikringen IKKE vil dække jfr. vedlagte brev fra [husforsikringsselskabet]. Det er for mig vigtigt at skaden bliver lavet hurtigt, idet jeg ellers skal leje en WC vogn mv., idet jeg kun har et toilet eller have genhusning andetsteds. Jeg har [andet selskab] forsikring i mit erhverv, men ikke privat, idet jeg igennem ... har tegnet hos [andet selskab].

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

At der var/er lavet gulvarme ovenpå træplader og over denne var der lagt et tynd lag 'Sundolit' eller polystyren materiale, hvorefter der ovenpå er lagt klinker. Dette er fjernet og en del af dette er dækket af husforsikringen, MEN fordi denne opbygning også er under bruseniche vægge, skal disse fjernes og der skal udføres nyt underlag og bygges op igen -Anslået overslag er 57.800 kr. inkl. moms (inkl. WS, klinker og opbygning). Den totale skade koster langt over 100.000 kr. inkl. moms, men vi har holdt fast i at Husforsikringen skal dække sin del, som de har sagt 'ja' til og dermed 'kun' den resterende del for konstruktion fejl. Skadelidte tager forbehold for at skaden kan blive større hvis de to selskaber begynder at smide ansvar frem og tilbage, idet det uanset er forsikringsdækkede sager, som jeg ikke selv kan overskue."

Af tilbud af 29/11 2023 fra klagerens murer fremgår bl.a.:

"Idet jeg takker for Deres henvendelse, fremsender jeg som aftalt tilbud på murerarbejde.

Vi har fjernet klinkerne på gulvet og vi kan se at gulvopbygning ikke er udført korrekt, i det gulvvarmen er lagt på trægulv og flamingo plader oven på gulvvarmen og det er forkert opbygning.

1. Lægge gulvgips, gulvafløb.
 2. Vådumssikring af brusenichen og gulvet.
 3. Skab afmonteres, da det sidder i vejen for brusevinger.
 - 4 Ny glasparti i bruseniche etableres
 - 5 Fjernelse af gasbetonvægge og fliser.
 - 6 Mure brusevinger og pudsning af bageste væg.
 - 7 Etablering af jordafledningskabel.
- Pris incl. moms kr.49.600.00"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/11 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Swisspor plader er der mellem gulvspån og klinker er monteret forkert

...

Konklusion

Håndværkeren mener der er tale om en fejl, at der er anvendt swissporplader.

Husforsikringen er gået i dækning på udbedring af klinkerne på gulvet og våd rum på gulvet, derfor er der er pillet op i gulvet. Husforsikringen mener, at det er ejerskifteforsikringen der skal gå ind i gulvopbygningen under klinkerne -

Der er anvendt swisspor plader oven på sporplader. Swissporplader er dog fjernet ved vores besigtigelse, bortset fra et lille område ved bruseniche. (De kan ikke fjerne fliser uden også at fjerne Swiss sporpladen).

Gulvopbygningen i badeværelset er to lag 22 mm krydsfinerplader oven på gulvstrøerne, hvor det øverste lag er med spor i til gulvvarmeslanger samt varmfordelingsplader. Denne konstruktion er rigtigt udført.

Den 12 mm swissporplade der er lagt oven på varmfordelingspladerne, er skruet fast i underlaget ikke fuld limet som i producentens anvisninger. Det er dog ikke muligt at fuldlime til varmfordelings plader, hvilket formegentlig er årsag til, at man har skruet pladerne fast i stedet for.

Ud fra kundens billeder er der enkelte mørtelfuger som er løse på selve gulvfladen.

Der er tale om en let konstruktion, og derfor vil der kunne forekomme bevægelser i konstruktionen, uanset om der er fuldlimet eller punktvis fastgjort plade under flisebelægningen.

Ved besigtigelsen ses der ikke nogen skader på underliggende konstruktion som har sammenhæng med konstruktionen. Ved overgangen til bruseniche, hvor der tidligere har været en dør med ramme, er der lidt mørke aftegninger. Tyder på mindre slip ved gummifugen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Vedlagte byggesager er fra weblager.dk

...

Badeværelset

...

Gulvet i badeværelset

...

Der ses sorte fugtskjolder på gulvspån foran bruseniche

...

Der er vådrumsmembran

...

Der er anvendt skærmskiver og skruer for fastgørelse af swissor plader

Gulvopbygning i badeværelse

...

Sporplade af krydsfiner er 22 mm

...

Krydsfinerplade under krydsfinerplade med spor er også 22 mm

...

Klinke 12 mm swissor plader

...

Gulvvarme slangerne er fra 2007, ud fra det vurderes det at badeværelset renoveret i 2007

Der har været lavet rep omkring gulvafløbet i klinkerne

...

Der ses i rød firkant at der har været skiftet klinker da fugerne er meget mørke tilforhold at de andre fuger i gulvet, den gule ring er fliseklæb der er oven på klinkerne og viser at der har være to lag klinker på gulvet brusenichen

Tilstandsrapport

Der er ingen relevante anmærkninger til anmeldte skade.

Udbedring og økonomi

Der er kun brusevinger tilbage, som husforsikring ikke er inde i. Hvis dette skal ændres, så er udbedring:

Demontering af brusevinger

Montering af gulvgips oven varmfordelingsplader

Opsætning af brusvinger i gasbeton

Montering afvådrumsmembran på vægge i bruseniche (husforsikring dækker vådrumsmembran på gulv)

Opsætning af fliser på vægge i bruseniche

Fuge med hård fuge og elastisk fuge

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

30.000-35.000 kr. inkl. moms"

Af notat af 9/12 2023 fra klagerens murer fremgår bl.a.:

"I Badeværelset har der været foretaget en gennemgribende renovering i nyere tid, her har gulvet været brudt op helt ned til bjælkerne, bjælkerne er blev forstærket, isoleret med glasuld og nyt gulvafløb. Dernæst er der blevet lagt nye spånplader på. Det er udført i år 2007, jf. oplysninger på gulvvarmeslanger og det nyere Blücher afløb. Ovenpå spånplader er trægulvet lagt, hvor der er rillet plads til gulvvarmeslanger, varmfordelingsplader, isoleringsplader (wedi eller jackson). Til sidst er der lagt klinker i cementfuge.

Med de materialer der er brugt på opbygning af gulvet og måden det er udført på, er der ikke tvivl om at der har været foretaget en gennemgribende renovering af badeværelset. Der er ikke krav til, at der foretages en ansøgning til byggemyndighederne, for at gennemføre en sådan omfattende renovering, men der er krav til at konstruktion skal udføres som beskrevet i bygningsreglementet, på det tidspunkt det udføres på. I bygningsreglementet står der, at en konstruktion skal udføres at være tæt. Det er konstateret at konstruktionen ikke er udført som en tæt konstruktion, da der er konstateret fugt i konstruktion og aftegninger af fugt.

Uagtet en husejers vedligeholdes pligt af fuger og fliser i vådrum må Gummifuger og Cementfuger ikke være den bærende del af tætheden, hverken på kort eller lagt sigt.

Badeværelset er derfor udført ulovligt og skal lovliggøres så konstruktionen er tæt.

Jeg vil efter bedste evne, ved en evt. henvendelse til [kommunen] ikke kunne opnå dispensation for byggemyndighedernes krav omkring den manglende tæthed i konstruktionen.

Omkostninger til lovliggørelse er 50.000,- + moms hvilket der skal rejses krav om på din forsikring under din udvidet dækning."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsetidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

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

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3-4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1900 – den 1/11 2016. Klageren anmeldte den 1/11 2023, at "i forbindelse med en vandskade som blev indmeldt til husforsikring og som var blevet anerkendt og dækket af denne, er der i forbindelse med udbedringsarbejdet fundet

en 'konstruktionsfejl' i gulvet, hvilket betyder at der er en væsentlig meromkostning i udbedringen og som kræver en reparation som husforsikringen IKKE vil dække jfr. vedlagte brev fra [husforsikringsselskabet]", og at "der var/er lavet gulvvarme ovenpå træplader og over denne var der lagt et tynd lag 'Sundolit' eller polystyren materiale, hvorefter der ovenpå er lagt klinker. Dette er fjernet og en del af dette er dækket af husforsikringen, MEN fordi denne opbygning også er under bruseniche vægge, skal disse fjernes og der skal udføres nyt underlag og bygges op igen". Klageren ønsker at selskabet skal dække "opbygningen af lovlig og tæt gulvkonstruktion i henhold til murerens fremsendte tilbud".

Klageren har anført, at mureren ikke lovligt kan opbygge et nyt flisegulv uden at ændre gulvkonstruktionen, da denne ikke er tæt. Klageren har henvist til, at der er synlige aftegninger af råd på trækonstruktionen udenfor brusenichen på de fremlagte billeder. Klageren har anført, at der i nyere tid er ændret på både gulvkonstruktionen – hvilket fremgår af mærkningen på gulvvarmerørene – "samt konstruktion af bruseniche, tættere mod dør, hvor der i badeværelset tidligere var badekar, og dette tættere mod ydervæg mod vejen". Der er således ikke som selskabet påstår kun tale om en modernisering. Der er tale om en gennemgribende renovering, hvor badekar er ændret til bruseniche og synlig gulvbelægning også er ændret samt selve gulvkonstruktionen, hvilket kunne konstateres med mærkning på gulvvarmerørene. Klageren har anført, at "ergo er gulvkonstruktionen ikke opført lovligt, idet den ikke overholder gældende bygningsreglement fra nærværende periode". Klageren har anført, at det fremgår af de fremlagte byggetegninger fra 1954, hvor badeværelset blev etableret, at badeværelset blev etableret med kun ét afløb. Dette er placeret hvor den nuværende vask er placeret. Der er således senere etableret endnu et afløb i brusenichen, der ikke er søgt tilladelse til. Klageren har anført, at "fremsendte dokumentation af byggetegninger fra 1954 dokumenterer således at vådrumszonen senere er flyttet under en gennemgående renovering, og idet der ikke foreligger yderligere dokumentation her af må formodes foretaget i 2007/2008 af tidligere ejere", og at "på nærværende byggetegninger anno 1954 fremgår det ligeledes ikke, at der på daværende tidspunkt var etableret gulvvarme, hvormed det altså må konkluderes at disse først etableres under totalrenoveringen i 2007/2008. Varmekilden (som det fremgår af byggetilladelsen og teg-

ninger fra 1954) var angivet som gasvarmeovn". Klageren har påpeget, at "der hos [kommunen] ikke forefindes byggetegninger fra ombygning i 2007/2008, bekræfter ikke, at en gennemgående renovering ikke har fundet sted, men udelukkende, at tidligere ejere ikke har søgt tilladelse hertil og opnået en sådan".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand på overtagelsestidspunktet i 2016, da der er tale om en gulvkonstruktion, der er etableret i 2007, og at der nu 7 år efter overtagelsen og 14 år efter renoveringen af badeværelset ikke er konstateret skader som følge af måden gulvkonstruktionen er udført på. Hvad angår at bestemmelser i byggelov og gældende bygningsreglement skal overholdes i henhold til byggelovens § 2, stk. 1, hvis der er sket en væsentlig ombygning af badeværelset tilbage i 2007/2008, har selskabet oplyst, at selskabet har været i kontakt med sælger, der har oplyst, at de ikke byggede badeværelset om i 2007/2008, men alene moderniserede det, og at det gældende bygningsreglement derfor ikke skulle følges. Da klageren ikke har bevist, at der er sket en væsentlig ombygning af badeværelset i 2007/2008, er det alene lovgivningen der var gældende i forbindelse med etableringen af badeværelset i 1953, der skulle følges. På dette tidspunkt var det første bygningsreglement ikke trådt i kraft, og der var derfor ikke krav til, hvordan en gulvkonstruktion skulle udføres. Forholdet udgør derfor ikke en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16.1. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at der er sket flytning af afløb/vådzoner mv., og at "badeværelset har således på de fremsendte billeder samme størrelse, og vådzoner/afløb er placeret de samme steder før og efter renoveringen i 2007/2008". Hvad angår mærkningen af gulvvarmeslanger har selskabet anført, at klageren ikke har bevist, at der ved renoveringen er etableret gulvvarme. Der kan lige så godt bare være udskiftet eksisterende gulvvarmeslanger. Selskabet har anført, at "det forhold, at der udskiftes/etableres gulvvarme i et badeværelse medvirker i øvrigt ikke i sig selv til, at gældende bygningsreglement skal overholdes. Såfremt ankenævnet når frem til, at klageren har dokumenteret, at det var lovgivningen på udførelsestidspunktet – som skulle følges ved renoveringen af badeværelset i 2007/2008 – har selskabet anført, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold var

ulovligt i forhold til BR98 ved moderniseringen". Selskabet har anført, at de fremlagte byggetegninger ikke dokumentere, at der netop i 2007/2008 er sket en ændring i vådzone samt etableret gulvvarme, som klageren gør gældende. Selskabet har påpeget, at "det eneste byggetegningerne dokumenterer er, hvordan badeværelset så ud i 1954, og at der på et tidspunkt efter 1954 er etableret gulvvarme og et ekstra afløb". Selskabet har anført, "husforsikringen har anerkendt etablering af nye fuger og fliser samt vådrumsmembran i hele badeværelset, hvilket medvirker til, at gulvets tæthed sikres ved husforsikringens udbedring", at selskabet "i øvrigt finder, at klager ikke har påvist, at den underliggende konstruktion påvirker konstruktionens tæthed", så fastholder selskabet "at måden gulvkonstruktionen er udført på, ikke er dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 16.1".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger 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 var forhold ved gulvkonstruktionen i badeværelset på 1. salen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen 1/11 2016 og anmeldte forholdet 1/11 2023, og at der ikke er konstateret skader i efterskifteforsikringens forstand som følge af den måde gulvet er konstrueret på. Nævnet bemærker, at manglende vådrumssikring efter nævnets praksis ikke i sig selv anses for at udgøre en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens basisdækning.

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger, som er i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det følger af byggelovens § 2, stk. 1, litra b, at loven finder anvendelse på ombygning af eller andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser. Ifølge lovmotiverne finder byggeloven ikke anvendelse på "den blotte bygningsvedligeholdelse". Byggeloven finder imidlertid anvendelse på renoveringer, hvor der foretages væsentlige ombygninger eller væsentlige forandringer.

Spørgsmålet er herefter, om der er foretaget ombygninger eller forandringer af badeværelset, som er væsentlige, så der i medfør af byggelovens § 2, stk. 1, litra b, kan stilles krav om, at gulvkonstruktionen i badeværelse opfylder bestemmelserne i det bygningsreglement, der var gældende på ombygningstidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende noget usikre grundlag, at klageren ikke har godtgjort, at der i forbindelse med renoveringen af badeværelset i 2007 er sket væsentlige ombygninger af eller væsentlige forandringer af bygningskonstruktioner, således at renoveringen skal være udført efter BR-98.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte billeder fra salgsopstillingen i henholdsvis 2006 og 2016, hvor brusenichen ses at være placeret, hvor der i 2006 var placeret et badekar, og at nævnet på den baggrund må lægge til grund, at den afløbsinstallation, der ikke fremgår af byggetegningerne fra 1953, ikke er etableret i forbindelse med renoveringen i 2007.

Nævnet har også lagt vægt på, at sælger ifølge selskabet har oplyst, at der alene var tale om en modernisering og ikke en ombygning, og at der herudover efter nævnets vurdering ikke er fremlagt dokumentation for, at den renovering, der fandt sted i 2007 var omfattet af byggelovens § 2.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for det anmeldte forhold over forsikringens udvidede dækning.

Ankenævnet for Forsikring

15.

101244

Nævnet bemærker, at det herudover tillige er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Den omstændighed at klagerens murer i notat af 9/12 2023 oplyser – at han ikke ved henvendelse til kommunen vil kunne opnå dispensation – udgør ikke i sig selv tilstrækkelig dokumentation for, at dette ikke er muligt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand