

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 101915:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Røddekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 1/7 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klagen vedrører vores badeværelsesgulv som ikke er udført efter bekendtgørelsen for opførsel af vådrum. Gulvet hælder om til 10 mm inden for en meter fra afløb. Vand fra bruger kan løbe under indgangsdør. Vægge er ikke udført i vådrumsgips.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning for mangler i badeværelse og retablering."

Selskabet har den 22/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-01

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 30. juli 2022.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er en ejerlejlighed i flere plan beliggende i en ejendom opført i 1932.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 28. oktober 2022, at gulvet i badeværelset ikke har den rette hældning således at vandet løber ned i afløbet i bruseniche.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101915

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ... (ejerlejlighed) & ... (hovedejendom)

Den beskikkede bygnings sagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Flere gulvklinter er revnede.	Skaderne er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de underliggende konstruktioner.	Årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægningen af klinkerne.
4		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	Skaderne er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de underliggende konstruktioner.	Årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægningen af klinkerne.

Uenighed

Ankenævnet skal tage stilling til om det udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, at klager ikke kan udskifte den eksisterende brusekabine med en bruseniche på grund af manglende fald mod gulvafløb i badeværelset.

I bekræftende fald skal Ankenævnet så tage stilling til om manglende fald mod gulvafløbet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens udvidet dækning, hvilket forudsætter at en renovering af badeværelset har været en væsentlig forandring, som medfører, at badeværelsesgulvet skal være udført i overensstemmelse med det bygningsreglement gældende på udførelsestidspunktet/renoveringstidspunktet.

Sagsfremstilling

Ved klagers overtagelse af ejendommen var der på badeværelset indsat en brusekabine med fastbund med fald mod afløb.

Imidlertid ønsker klager at etablere en bruseniche i stedet for den brusekabine med fald mod afløb.

Der er således ikke ved klagers overtagelse af ejendommen nogen skade eller nærliggende risiko for skade.

Forholdet udgør derfor ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen jfr. punkt 3.1 jfr. punkt 3.2 i betingelserne.

Ejerskifteforsikringen undtager ifølge punkt 4.10 i betingelserne dækning for individuelle ønsker om en særlig anvendelse, som klagers ønske om at etablere en bruseniche i stedet for den brusekabine må anses for at være.

Allerede fordi der ved klagers overtagelse af ejendommen var indsat en brusekabine med fastbund med fald mod afløb foreligger der ikke i ejerskifteforsikringens forstand ulovlig bygningsindretning efter punkt 17.1 i betingelserne.

Klager skaber selv 'skaden' ved at fjerne brusekabinen med fastbund med fald mod afløb, som kan afhjælpes ved på ny at indsætte en brusekabine med fastbund med fald mod afløb.

Samtidig bemærkes, at en betingelse for dækning efter punkt 17.1 i betingelserne er, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Klager har ikke godtgjort, at der ikke kan opnås en dispensation, hvis forholdet skulle udgøre en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Formentlig ville der kunne opnås en dispensation, evt. betinget af etablering af en brusekabine som var til stede på overtagelsestidspunktet.

Hvis ankenævnet mener, at manglende fald mod gulvafløb kan udgøre en dækningsberettigende skade, fordi badeværelsesgulvet ikke er det oprindelige fra ejendommens opførelse i 1932, bemærker selskabet følgende:

Klager anfører, at badeværelsesgulvet formodes etableret i 1997. Der er ikke oplysninger om, at selve badeværelset ikke har eksisteret siden ejendommens opførelse i 1932. Selskabet anser det derfor ikke for sandsynliggjort, at badeværelsesgulvet er etableret i 1997.

Det er efter selskabets opfattelse ikke af afgørende betydning, hvornår nuværende badeværelsesgulv er etableret, idet etablering af gulvfliser i sig selv ikke er en så væsentlig forandring, at nyere bygningsreglement skal finde anvendelse end det der var gældende ved ejendommens opførelse i 1932.

Renovering af badeværelsesgulvet med etablering af gulvfliser karakteriseres som almindelig vedligeholdelse, hvorved der ikke sker en væsentlig forandring, og derfor skal badeværelsesgulvet ikke opfylde bygningsreglementet gældende på renoveringstidspunktet.

Klager opfordres til at dokumentere at ved renoveringen af badeværelsesgulvet er sket en væsentlig forandring efter byggelovgivning, f.eks. etablering af afløbsinstallationer i gulvet eller flytning af tidligere afløbsinstallationer i gulvet.

Hvis klager kan dokumentere, at badeværelset er etableret efter 1932 med nye (eller flytning af tidligere) afløbsinstallationer i gulvet, er der grundlag for en revurdering i forhold til dagældende bygningsreglement.

Som det fremgår af tilstandsrapporten, har gulvfliserne i badeværelset uden for den daværende brusekabine med fast bund anmærkninger med karakter 'GULT HUS', hvorfor disse ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Klager skal derfor selv bære udbedring af de i tilstandsrapportens oplyste forhold.

I øvrigt henvises der til det anførte i de af klager fremlagte skrivelser fra ejerskifteforsikringen/selskabet.

Ankenævnet for Forsikring

4.

101915

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige princippet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 14/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis, skal jeg præcisere nogle faktuelle forhold.
Ejendommen på ... er ikke bygget i 1932 med i 1934.

Udskrift fra tilstandsrapporten som advokaten har indsat i sin besvarelse vedrører badeværelset i stueplan og er derved ikke relevant da denne sag omhandler badeværelset på 1. sal.

Tilstandsrapporten for badeværelset på 1. sal:

VÅDRUM	SVAR
12.1 Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja
Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet	Et par revnede fliser på gulv i baderum Ca. På midten af gulv. Har altid været lukket brusekabine i bade rummet.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.

Den tidligere ejer som har givet information til tilstandsrapporten købte lejligheden i 2011, og på dette tidspunkt var der etableret el. gulvvarme. Dette sandsynliggøre at badeværelset er renoveret i 1997 og ikke i 1932 som er advokatens påstand.

Uenighed

Ankenævnet skal ikke tage stilling om vi kan udskifte den eksisterende brusekabine med en bruseniche, da der allerede er en bruseniche. Denne kan dog ikke benyttes pga. fald væk fra brusenichens rist i gulvet, som beskrevet i klagen.

Sagsfremstilling og modargumenter:

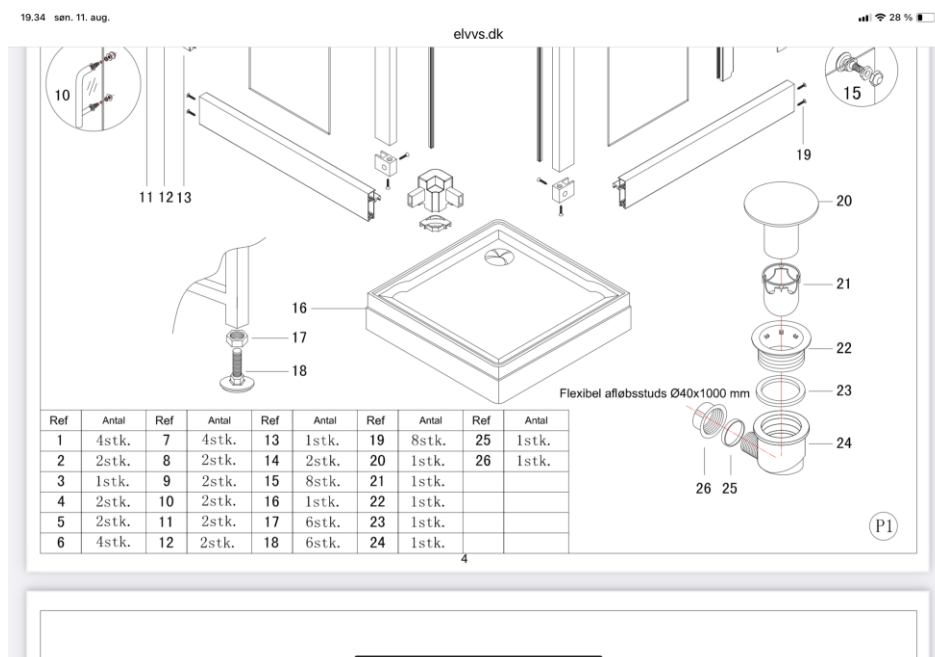
Efter nedtagning af brusekabine konstateres det at gulvet i bruseniche ikke er udført i overensstemmelse med bygningsreglementet gældende på udførselstidspunktet. Vi kan ikke dokumentere udførelsestidspunktet da denne dokumentation ikke fremgår af husets papirer da vi overtog lejligheden i 2022. Vi må dog formode, at renoveringen af toiletgulvet er foretaget omkring 1997 da resten af første og anden sal blev moderniseret/renoveret.

Der er netop indsat en brusekabine, da brusenichens gulv ikke var anvendeligt pga. fald væk fra gulvafløb. Brusenichen har været monteret med flexibel afløbsstuds direkte ned i afløb midt i brusenichen hvor afløbsristen har været fjernet for at gøre plads til afløbstud fra brusekabinen. Se tegning herunder.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101915



Der har ikke været fare for skade ved brug af brusekabinen, men det ændrer ikke ved det forhold, at renoveringen af toiletgulvet ikke er renoveret efter byggeregulativet. Vandet har nu direkte adgang til løb under dørtrin mellem køkken og badeværelse. Det skal understreges, at vi ikke ønsker at etablere en brusekabine, men at få rettet gulvet op således af faldet er væk fra dørtrin hen til afløbsristen. Vi ser derfor forholdet er dækningsberettiget jfr. punkt 3.1 jfr. punkt 3.2 i betingelserne.

Der er derfor ej heller et ønske om individuel benyttelse eller anvendelse da brusenichen allerede er en del af toiletfaciliteterne. Advokaten nævner, at renovering af toiletgulv skal betragtes som almindelig vedligeholdelse. Dette forhold vil vi gerne bestride, da renoveringen under alle omstændigheder skal udføres efter bygningsregulativet, hvilket ikke er gjort, da man monterede el-varme og nye fliser i badeværelsesgulvet.

Hverken advokaten eller tilstandsrapporten nævner noget om manglende vådrumssikring i væggene, hvilket vi også stiller krav om bliver dækket af ejerskifteforsikringen.

Endeligt er tilstandsrapportens oplysninger for ejerlejligheden på 1. sal ikke gul, men grå hvorfor de må henhøre under en dækningsberettiget vurdering."

Selskabet har i brev af 5/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ejendommens opførelse

Klager oplyser, at ejendommen er opført i 1934.

Selskabet er enig i, at ejendommen er opført i 1934. Tastefejlen beklages.

Tilstandsrapportens anmærkning angående ejerlejlighedens badeværelse

Klager oplyser, at det er badeværelset på 1. sal, som anmeldelsen omhandler.

Ankenævnet for Forsikring

6.

101915

Ejerlejligheden er beliggende på ejendommens 1.sal og 2. sal. Ifølge tegning fra salgsoptillingen er ejerlejlighedens eneste badeværelse at finde på 1. sal, hvorfor anmærkningerne i tilstandsrapporten for ejerlejligheden omhandler dette badeværelse.

...

Samtidig bemærkes, at klagers henvisning til sælgeroplysning i tilstandsrapporten

VÅDRUM	SVAR
12.1 Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja
Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet	Et par revnede fliser på gulv i gaderum Ca. På midten af gulv. Har altid været lukket brusekabine i bade rummet.

passer med hvad den bygningssagkyndige har registreret i tilstandsrapporten.

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Flere gulvklinter er revnede.	Skaderne er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de underliggende konstruktioner.	Årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægningen af klinterne.
4		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	Skaderne er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de underliggende konstruktioner.	Årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægningen af klinterne.

Renovering

Det forhold, at der ved sælgers køb af ejerlejligheden var etableret el-gulvvarme sandsynliggør ikke en renovering i 1997.

En renovering med etablering af el-gulvvarme medfører ikke at forholdet skal vurderes efter nyere regler end dem, der var gældende ved opførelsen i 1934, idet badeværelset må anses for at have eksisteret siden ejendommens opførelse i 1934.

Ved ejendommens opførelse i 1934 var der ikke noget krav om fald mod gulvafløb, og en senere renovering af badeværelset har ikke været så indgribende, at der har været krav om fald mod gulvafløbet.

Selskabet anser det ikke for sandsynliggjort, at badeværelsesgulvet er opført efter ejendommens opførelse i 1934, hvorfor badeværelsesgulvet ikke skal opfylde et nyere bygningsreglement indeholdende krav om fald mod gulvafløb.

Brusekabine

Klager ses at være enig i, at der på overtagelsestidspunktet ikke var skade eller fare for skade ved brug af brusekabine. Sagt med andre ord, at det manglende fald på badeværelsesgulvet under brusekabinen medførte ikke en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Klager har et individuelt ønske om at ændre indretningen af badeværelset ved at fjerne den på overtagelsestidspunktet værende brusekabine med fastbund.

Efter selskabets opfattelse kan dette også anses for at være planlagt renovering.

I øvrigt bemærkes, at klager efter fjernelse af den på overtagelsestidspunktet værende brusekabine med fastbund har monteret en vandspærre, således at vandet ikke uhindret kan løbe ud over hele badeværelsesgulvet.

Vådrumssikring

I forhold til vådrumssikring henvises der til det ovenfor anførte omkring renovering, idet samme gør sig gældende – nemlig at krav om vådrumssikring forudsætter, at og en senere renovering af badeværelset har ikke været så indgribende, at et nyere bygningsreglement indeholdende krav om vådrumssikring finder anvendelse.

Sammenfattende

Klager har fortsat ikke løftet bevisbyrden for at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens standard dækning, idet der på overtagelsestidspunktet ikke var skade eller fare for skade eller på ejerskifteforsikringens udvidet dækning, idet en senere renovering af badeværelset ikke har været så indgribende, at krav i det på renoveringstidspunktet gældende bygningsreglement skal opfyldes.

I øvrigt er det fortsat uklart, hvilket bygningsreglement der måtte være gældende, da tidspunktet for renoveringen ikke er dokumenteret."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget forsikringsbetingelser, tilstandsrapport og købsaftale. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

...

4.10 Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten. Sådanne forhold er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', se punkt 3.1.2.

...

17. Udvidet dækning

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige 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 dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, en 1. og 2. sals villalejlighed i en ejendom fra 1934, den 30/7 2022. Han tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Han anmeldte den 28/10 2022, at man på ejendommens badeværelse havde fjernet en brusekabine, da man ønskede at etablere bruseniche, og her havde konstateret, at gulvet ikke havde korrekt fald mod afløb. Det er også anmeldt, at badeværelset er uden vådrumssikring.

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har anført, at "Ved klagers overtagelse af ejendommen var der på badeværelset indsat en brusekabine med fastbund med fald mod afløb. Imidlertid ønsker klager at etablere en bruseniche i stedet for den brusekabine med fald mod afløb.

Der er således ikke ved klagers overtagelse af ejendommen nogen skade eller nærliggende risiko for skade. Forholdet udgør derfor ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen jfr. punkt 3.1 jfr. punkt 3.2 i betingelserne. Ejerskifteforsikringen undtager ifølge punkt 4.10 i betingelserne dækning for individuelle ønsker om en særlig anvendelse, som klagers ønske om at etablere en bruseniche i stedet for den brusekabine må anses for at være". Selskabet

har anført, at det ikke er sandsynligt, at badeværelset er renoveret i 1997, og at der ikke er dokumentation for, at renoveringen af badeværelset har været så indgribende, at dagældende bygningsreglement skulle overholdes.

Klageren har anført, at "Vi kan ikke dokumentere udførelsestidspunktet da denne dokumentation ikke fremgår af husets papirer da vi overtog lejligheden i 2022. Vi må dog formode, at renoveringen af toiletgulvet er foretaget omkring 1997 da resten af første og anden sal blev moderniseret/renoveret". Klageren har anført, at "Den tidligere ejer som har givet information til tilstandsrapporten købte lejligheden i 2011, og på dette tidspunkt var der etableret el. gulvvarme. Dette sandsynliggøre at badeværelset er renoveret i 1997".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.1 og 3.1.2, at forsikringen dækker "udbedring af skade på bygningerne" og "Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.10, at forsikringen ikke dækker "forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 17.1., at den udvidede dækning dækker "ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige 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 en-

Ankenævnet for Forsikring

10.

101915

hver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker også, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Basisdækning

Hvad angår ejerskifteforsikringens basisdækning, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at badeværelsets manglende fald på gulvet og manglende vådrumssikring på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at forholdene ikke har medført skader på ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der på overtagelsen var installeret en brusekabine i badeværelset, som efter det oplyste fungerede efter hensigten, og at problemet med det manglende fald på gulvet først opstår i forbindelse med, at klageren fjernede brusekabinen for at etablere bruseniche. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen.

Udvidet dækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold er ulovlige i henhold til det gældende bygningsreglement på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Ankenævnet for Forsikring

11.

101915

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ud fra oplysningerne i sagen ikke er muligt at fastslå alderen på badeværelset, ligesom det heller ikke er muligt at fastslå, hvornår og i hvilket omfang badeværelset er blevet renoveret, hvorfor det ikke er muligt at vurdere, hvilket bygningsreglement som var gældende på tidspunktet, og om der i den forbindelse har været tale om væsentlige ombygninger eller væsentlige forandringer af badeværelset, der bevirkede, at badeværelset skal overholde kravene i dagældende bygningsreglement.

Nævnet bemærker, at klageren ikke har kunnet fremlægge byggesag, renoveringsprojekt e.l., som dokumentation for omfanget af ombygningen og det eksakte udførelsestidspunkt. Nævnet bemærker videre, at det er et yderligere krav, at dispensation for eventuelle ulovlige forhold ikke kan opnås hos myndighederne.

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