721/05

Den 15. april 2005 blev i sag nr. 64.295:

xxx xx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med forskellige anmeldte forhold i badeværelset.

De anmeldte forhold er følgende:

- Rørgennemføringer i bruseniche er udført med fugemasse.
- Rørgennemføringer i væg ved håndvask er ikke tætnet.
- Rørgennemføringer i gulv ved kloset er udført uden bøsninger og uden vandtætning.
- Der er ingen vådrumsmembran under gulv- og vægfliser.

Selskabet har afvist at yde dækning for de anmeldte forhold.

Klagernes advokat har efterfølgende ved skrivelse af 21/6 2004 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

…

Klager kontakter herefter atter H.&O. VVS, som efter rådgivning fra installatørernes organisation, TEKNIQ (bilag 11) fremsender skrivelse af 14. april 2003 (bilag 7a). Klager fremsender 6. juni skrivelse af 14. april 2003 (bilag 11) til NYKREDIT (bilag 8), som besvarer henvendelsen i skrivelse af 7. juli 2003 (bilag 9), hvori NYKREDIT fastholder sin hidtidige opfattelse.

Ved skrivelse af 25, juli 2003 (bilag 10) henvender klager sig til TEKNIQ med anmodning om TEKNIQ's stillingtagen til de omstridte forholds lovlighed.

Ved skrivelse af 25. august 2003 (bilag 1 la) besvares klagers anmodning. Heri anføres bl.a.:
- at en rørgennemføring i en bruseniche ikke må tætnes med fugemasse (pkt. 2),
- at lokaliteter med mulighed for vandbelastning skal opfylde kravene til vådrum, hvorfor rørgennemføringer (pkt. 3 og 4) ved håndvask og kloset skal være vandtætte...

Det fremgår endvidere, at der *'ikke er et krav om etablering af vådrumsmembran bag eksisterende fliser på vægge og gulve'*. Men, *'ved gennemførelse af en ændring [som tilfældet var in concreto i 1998] skal indretningen udføres i overensstemmelse med de på udførelsestidspunktets gældende regler'*, hvorefter etablering af vådrumsmembran er påkrævet. (pkt. 5)

Ved skrivelser af 9. oktober og 20. november (bilag 12 og 13) fastholder NYKREDIT endnu engang sin hidtidige opfattelse af sagen.

ANBRINGENDER.

Til støtte for klagers påstande gøres det gældende
for så vidt angår forhold 2.

at det af installatørernes egen brancheorganisation, TEKNIQ anføres, at rørgennemføringer i vådrumsområder med direkte vandpåvirkning **ikke** er korrekt, og

at tætning, som anført af NYKREDIT, med fugemasse således - uanset om det måtte være virkningsfuldt - ikke er tilladt.

for så vidt angår forhold 3 og 4.

at lokaliteter med mulighed for vandbelastning - som anført af TEKNIQ - skal opfylde kravene til vådrum, hvorfor rørgennemføringerne ved håndvask (forhold 3) og kloset (forhold 4) skal være vandtætte, og at det således er ukorrekt, når NYKREDIT anfører, at disse installationer er lovlige, da disse ikke er udsat for direkte vandpåvirkning, idet muligheden herfor foreligger.

at der som følge af rummets ringe størrelse er tale om en øget fugtpåvirkning af lokalet.

Endelig for så vidt angår forhold 5.

at der ved ombygningen af badeværelset i 1998 er gjort så store indgreb, at der må stilles krav om overholdelse af det dagældende bygningsreglement (SIBI 169), hvilket stiller krav om etablering af vådrumsmembran,

at det ikke er korrekt, når NYKREDIT anfører, at overfladen på uorganiske materialer som mursten og beton blot skal være vandafvisende, idet det fremgår af SBI 169, at overflader på ikke-vandtæt betondæk skal være vandtæt og at det alene er overflader på vandtæt betondæk, der kan "nøjes" med at være vandafvisende,

at NYKREDITs afvisning af at anse forholdet for omfattet af forsikringen således er uberettiget, samt

at der er tale om typiske mangler, som køber kun kan sikre sig imod gennem tegning af ejerskifteforsikring."

Selskabet har ved skrivelse af 16/7 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

"Vores forsikringstagere har tegnet Ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke og er utilfredse med, at vi har afvist at dække forskellige forhold i et badeværelse.

4. 64.295

Sagens fakta

Vores forsikringstagere købte ejendommen … med overtagelsesdag den 1. november 2002.

Ejendommen er opført i 1949. Sælger havde renoveret det eksisterende badeværelse på 1. sal, og sælger har oplyst til os, at denne renovering skete i 1998. Arbejdet blev udført af autoriserede håndværkere. Badekarret blev fjernet og bruseniche lavet. Nye fliser blev monteret på gulv og vægge. Hovedparten af de eksisterende installationer blev genbrugt.

Efter overtagelsen gjorde forsikringstagers VVS installatør opmærksom på forskellige forhold ved badeværelset.

Vores bygningstaksator besigtigede den 22. november 2002.

Badeværelset er på 3-4 m2 med et område med WC og håndvask og en skillevæg, hvor bruseniche er. En opkant foran brusenichen var fjernet på besigtigelsestidspunktet.

Vægge og gulve består af uorganisk materiale.

Vægge er uorganiske tunge vægge, antagelig mursten, og skillevæggen er udført af porebeton (letbeton). Vægfliser var ført ca. 2 meter op ad væggene og overvæggene malet.

Oven på det oprindelige terrazzogulv var der udstøbt beton/afretningslag og lagt gulvfliser. Gulvfliserne var fjernet på besigtigelsestidspunktet.

Vores bygningskonsulent konstaterede ulovlige gulvafløb i bruseniche og håndvask, som vi har givet dækningstilsagn til. Endvidere har vi givet dækningstilsagn vedrørende skævt sammensat faldstamme i køkkenet.

Tilbage er følgende forhold, som vi har afvist :

5. 64.295

1. Rørgennemføringer i brusenichevæg er udført med fugemasse
2. Rørgennemføringer i væg ved håndvask er ikke tætnet
3. Rørgennemføringer i gulv ved kloset er udført uden bøsninger og uden vandtætning
4. Der er ingen vådrumsmembran under gulv- og vægfliser.

Vores vurdering

Ejerskifteforsikringen dækker skader, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 14. De ovenfor nævnet forhold opfylder ikke skadebegrebet, da der ikke er tale om brud, deformering, svækkelse mv. af konstruktioner. Der er ikke nærliggende risiko for, at der pga. ovennævnte forhold vil ske udvikling af skader, idet vægge og gulve i badeværelset er udført af uorganisk materiale.

Ejerskifteforsikringen dækker endvidere, jf. pkt. 15, ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Dækning afhænger dermed af, om de ovenfor nævnte forhold er ulovlige.

Der er i 1998 sket en renovering af et badeværelse, der oprindeligt blev opført i 1949.

Det første landsdækkende bygningsreglement blev udstedt i 1961, men det var først med bygningsreglementet af 1972, at der blev stillet særlige krav til vådrum.

Ifølge bygningsreglementerne og byggelovens § 2 finder gældende byggelov og reglementer anvendelse på tidspunktet for

a. opførelse af ny bebyggelse og tilbygning til bebyggelse
b. ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, der er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser.

c. ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser

d. nedrivning af bebyggelse

Det fremgår af Karnov, 19. udgave, side 3441, note 4, at ifølge motiverne til den tidligere byggelov falder 'den blotte bygningsvedligeholdelse, dvs. arbejder, der alene tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings tidligere tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug' uden for loven.

Da badeværelset blev moderniseret af sælger, var det 49 år gammelt og må alene ud fra alderen have trængt til renovering.

Endvidere er der ved renoveringen ikke sket væsentlige forandringer, idet der bl.a. ikke er foretaget indgreb i bygningsmæssige konstruktioner. Husets areal er ikke udvidet, og der er heller ikke sket ændringer i benyttelsen af boligen.

Arbejdet kan ifølge Bygningsreglementet for småhuse ske uden byggetilladelse eller anmeldelse, idet der ikke er sket udvidelse af arealet eller en væsentlig anvendelsesændring.

Renoveringen skal af ovennævnte grunde ikke opfylde småhusreglementet på tidspunktet for renoveringen, men skal blot opfylde de - lempeligere - krav, som gjaldt ved det oprindelige badeværelses opførelse i 1949.

Vores forsikringstager har ikke godtgjort, at badeværelset skulle være ulovligt i henhold til krav, der i kraft af lokale bygningsvedtægter måtte have været gældende ved husets opførelse i 1949.

Vi mener allerede af den grund, at badeværelset ikke er ulovligt.

Vi henviser til ankenævnskendelse nr. 60.058, hvor Ankenævnet i forbindelse med en renovering af et eksisterende badeværelse, bl.a. med nye fliser, ikke fandt, at kravene i BR-S 1985 pkt. 4.6.1 var gældende, idet den tidligere ejer netop ikke skulle foretage ansøgning i forbindelse med ændring af badeværelset. Endvidere fandt næv-

net det ikke godtgjort, at badeværelset ikke opfyldte lovkravene på opførelsestidspunktet.

Der er i korrespondancen i skadesagen henvist meget til småhusreglementerne, især BR-S 1985, og SBI-anvisning 169.

Vi mener som sagt, at disse bestemmelser er uden relevans for det foreliggende tilfælde, hvor det er kravene på det oprindelige badeværelses opførelsestidspunkt, der skal være opfyldt.

Men vi vil gerne præcisere, at SBI-anvisning 169 ikke er en del af småhusreglementet, men er en anvisning i, hvordan gulve og vægge i vådrum kan udføres.

Hvis BR-S 1985 lægges til grund (BR-S 1995 trådte først i kraft den 15. september 1998), er det i øvrigt vores vurdering, at de konstaterede forhold er lovlige efter dette reglement, jf. taksatorrapport af 22. november 2002 og vores brev af 18. december 2002.

BR-S 1985 pkt. 4.6.1 gælder kun for gulv- og vægkonstruktioner og rørgennemføringer i den del af rummet, hvor der må regnes med vandpåvirkning, dvs. brusenichen.

Selv om SBI-anvisning 169 anviser bøsninger på rør, er fugemasse også en tæt løsning.

Det er kun gulv- og vægkonstruktioner af træ, der skal have vandtætte beklædninger, ifølge S-BR 1985. Ifølge SBI-anvisning 169 er uorganisk materiale som mursten, beton og letbeton vandtætte, idet de er fugtbestandige materialer. Sådanne konstruktioner skal have vandafvisende overflader. Vi henviser til SBI 169 side 11, hvor der står, at gulve og vægge skal være vandafvisende eller vandtætte afhængigt af bygningsdelens konstruktion eller materiale. Endvidere figur 1 på side 12-13 med pkt. 1 og 4. Brusenichen - og det øvrige badeværelsesrum - opfylder dermed kravene efter SBI 169."

Selskabet har endvidere anført, at brugen af fugemasse alene ikke er den optimale håndværksmæssige løsning i dag og ikke følger anbefalingerne i nyeste SBI-anvisninger, men at ejerskifteforsikringen kun dækker, hvis der som følge af forholdet er opstået en skade, eller hvis forholdet i sig selv er ulovligt efter de regler, der var gældende på det oprindelige badeværelses udførelsestidspunkt i 1949. Ingen af disse situationer er ifølge selskabet dokumenteret opfyldt. Endelig bemærker selskabet, at fugemasse er en vandtæt løsning, men har ikke evig levetid.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 Hvad dækker forsikringen**

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Nævnet udtaler:
Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav mod forsikringsselskabet.

Som sagen foreligger oplyst for nævnet findes de anmeldte forhold ikke at udgøre nogen skade i forsikringsbetingelsernes forstand og heller ikke at indebære nogen nærlig-

gende risiko for sådan skade. Der foreligger heller ikke noget offentligt påbud om eventuel lovliggørelse af forholdene.

På den således anførte baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde klagerne forsikringsdækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand