742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.483:

xxxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med dækning for ulovlige bygningsindretninger i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende vådrumssikring i den forsikrede ejendoms badeværelse.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ved opførelsen af badeværelset ikke var krav om vådrumsmembran, og at det forhold, at badeværelset er ombygget, ikke medfører en pligt til at følge nyere anvisninger for opførelse af badeværelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1974. Klagerne overtog ejendommen 1/10 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 26/4 2001.

Om badeværelset er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	9.0 Bad-toilet og bryggers			
	9.3 Fuger	K3	2	Der er enkelte defekte fuger i badeværelse.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
2	A	9.3	Der er enkelte defekte fuger, hvilket på sigt kan medføre fugtophobninger i gulvkonstruktionen og deraf følgende skader."

Den 20/8 2004 anmeldte klagerne telefonisk skaden til selskabet. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 2/9 2004. I taksatorrapport dateret 3/9 2004 er anført:

"**3. Beskrive skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**

Der kommer fugt inde på væg i værelse bag brusekabine jeg kunne måle 16 % fugt i væggen lidt for højt. Årsagen er formentlig manglende elastiske fuger i hjørnerne i brusekabinen.

Anmeldelsen går på at der mangler vådrumsbehandling i badeværelse. Vi oplyste under besigtigelsen at det kun var i nye badeværelser og når der skulle søges om byggetilladelse at man krævede vådrumsbehandling af badeværelser, så der er ikke noget ulovligt.

Under besigtigelsen kunne vi konstatere at gulvet i badeværelset har sat sig op til 3 mm og der var 2 steder der var nogle revnede klinker."

Klagerne har indhentet en udtalelse fra den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten for ejendommen. Af udtalelsen dateret 26/2 2005 fremgår:

"Gennemgangen af badeværelse på ovennævnte adresse blev foretaget for at konstatere om der er udført vådrumssikring i forbindelse med total ombygning af badeværelset i år 2000.

Det vurderes at der ikke er foretaget vådrumssikring. Der blev udtaget prøve af fugemateriale ved overgang mellem gulv og væg ved vange på bruseniche. Der kan ikke konstateres tegn på vådrumsbehandling på prøven.

Ombygningen af badeværelset har været af større omfang, idet gulvet har været total hugget op, tidligere badekar er blevet fjernet, og der er udført ny gulvkonstruktion med gulvvarme samtidig med at brusenichen er blevet udvidet.

Det vurderes at ovennævnte ombygning er af større omfang og derfor skal der udføres vådrumssikring.

Det vurderes at de konstaterede skader er af væsentlig grad der nedsætter og forringer værdien samt badeværelses brugbarhed."

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den manglende vådrumsbehandling som en dækningsberettigende skade. Klagerne har anført, at badeværelset er totalt ombygget i 1999, hvor der var krav om vådrumsbehandling. Klagerne har fremlagt udtalelse fra sælgeren af ejendommen. Af udtalelsen dateret 25/7 2005 fremgår:

"I 1999 blev badeværelset på … bygget fuldstændig om.

Der blev lagt ny gulvvarme og toilettet blev flyttet og radiator fjernet. Endvidere blev badekarret fjernet.

Da huset blev solgt var der ikke noget tilbage af det oprindelige badeværelse."

Klagerne har vedrørende den manglende udbedring af fuger i badeværelset i skrivelse af 25/7 2005 anført:

"• Vi har ikke haft problemer med fugerne i brusekabinen inden vi fik fugtproblemer på det tilstødende værelse.
• Vores advokat rådede os til, at ikke gøre noget ved det, hvis vi skulle anmelde det som en skade."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 18/8 2005 til nævnet anført:

"Vi har undersøgt bygningsreglementet for småhuse af 1998 samt SBI anvisning 189, hvori krav til badeværelsesgulve - og vægge er beskrevet. Det er korrekt, at der er opstillet krav om vådrumsmembran i visse tilfælde, og det er muligt, at det ville være ulovligt at undlade membranen, hvis badeværelset var nyopført i 1999.

Badeværelset er imidlertid ikke nyopført.

Det er vores opfattelse, at de udførte ændringer ikke medfører en pligt til, at nyere anvisninger for opførelse af badeværelse skal følges m.h.t. vådrumsmembran. Vi skal i den forbindelse henvise til Ankenævnets kendelse i sagen 64.295. I lighed med denne sag kan det arbejde der er udført i 1999 ske uden byggetilladelse, da der ikke er tale om en udvidelse af det areal der bliver anvendt til badeværelse og der ikke er sket en ændring af anvendelsen af rummet. Vi henviser i den forbindelse til byggelovens § 2. Der er muligvis ændret på rørføringen i badeværelset, men der er ikke oplysninger om, at vægkonstruktionen er ændret/udvidet, således at der skulle være krav om etablering af en vådrumsmembran.

Vi fastholder således, at det ikke er det nyere bygningsreglement der finder anvendelse, og derfor er det kravene ved husets opførelse i 1974 der er gældende, og på dette tidspunkt var der ikke krav om en vådrumsmembran."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 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.

…

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at ombygningen af badeværelset i 1999 ikke har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter forholdene i 1999. Da der herefter ikke er grundlag for at karakterisere forholdet som en ulovlig bygningsindretning, og idet der ikke kan anses at være tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnets afgørelse udelukker dog ikke, at en domstolsafgørelse vedrørende ombygningens karakter vil kunne føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson