788/08

Den 4. februar 2008 blev i sag nr. 71.555:

xxxx xx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en skade i den forsikrede ejendoms badeværelse.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at dække udgifterne til reetablering af badeværelsesgulvet således som beskrevet af klagernes murer.

Selskabet har anerkendt at dække utætte fuger i badeværelsesgulvets højre side samt udskiftning af brusenichens gulvafløb, men afviser at dække udgifterne til nyt badeværelsesgulv uden for brusenichen. Til støtte herfor henviser selskabet til, at konstruktionen af gulvet ikke er i uoverensstemmelse med bygningsreglementet fra 1985, som var gældende på tidspunktet for opførelsen af badeværelset.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 1/6 2006, at den forsikrede ejendom er opført i 1938. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/10 2006, og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet den 17/10 2006.

Det fremgår af sagen, at klagerne - i forbindelse med rengøring af badeværelsets fliser - konstaterede, at der trængte vand ned gennem loftet til kælderen. Forholdet blev anmeldt til selskabet, der anmodede klagerne om at rekvirere en murer til at beskrive skaden. Til brug herfor fremsendte selskabet ved skrivelse af 17/10 2006 en række spørgsmål, som mureren skulle besvare.

I e-mail af 26/10 2006 til klagerne besvarede mureren de af selskabet stillede spørgsmål således:

> "* Hvad er skaden? *Utæt gulv i badeværelse.*
> * Hvor befinder den sig (placering)? *Højre side af badeværelsesgulv.*
> * Hvor stor er den (omfang)? *Ca. 1,5 m.*
> * Hvorfor er den opstået (årsag)? *Årsagen kan være forkert undergulv samt manglende vådrumssikring.*
> * Hvordan kan den udbedres? *Nyt gulv i badeværelse samt vådrumssikring.*
> * Hvor meget vil det koste? *Ca. 26.000 - 28.000,- kr. ekskl. moms.*
> * Hvad er alderen på den skadesramte bygningsdel? *Det er umiddelbart ikke til at fastslå.*
>
> NB! Til lige vil jeg gøre opmærksom på, at der er bagfald på gulvet, så vandet lægger sig bag toilet samt at brusenicheafløbet ikke er godkendt. Desuden er det med stor sandsynlighed ikke muligt, at fremskaffe eksisterende fliser."

Ved skrivelse af 30/10 2006 meddelte selskabet, at den anmeldte "utæthed i badeværelsesgulvets højre side, hvor vandet løber ned gennem flisegulv og videre ned gennem etageadskillelsen til kælderen" var dækket af ejerskifteforsikringen. Med henblik på en vurdering af skaden, blev mureren anmodet om at åbne gulvet, således det var muligt at angive årsagen til, at vandet løb gennem undergulvet. Samtidig udbad selskabet sig et udspecificeret tilbud på reparation af gulv og undergulv.

Ved skrivelse af 23/11 2006 fremsendte klagernes murer et tilbud på "renovering af gulv" på 33.400 kr. ekskl. moms.

Efter modtagelse af tilbuddet fra mureren meddelte selskabet ved skrivelse af 28/11 2006, at det ønskede forholdet besigtiget af en af selskabets bygningskonsulenter.

Af bygningskonsulentens skaderapport af 5/12 2006 fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der trækker vand gennem utætte cementfuger i klinkegulvet ned på loft i kælderen.

Klinkegulvet er min. 12-15 år gammel, og med fald væk fra dør, og går mod brusekabinen/toilettet.
…
Ligeledes vil der være naturlige vedligeholdelsesarbejder forbundet med et ældre badeværelse så som udbedring af utætte cementfuger mm.

Da jeres badeværelse er fra før 1998, er der ikke krav om vådrumssikring af gulvet. Dette krav er først indført med bygningsreglementet i 1998.
Ejerskifteforsikringen skal ikke opfylde krav der er senere end ejendommen eller renoveringen.

Det kunne ligeledes konstateres at de 'skrukke' gulvklinker sad fast, og ikke var løse.

Med hensyn til faldet på gulvet er der ikke krav til dette i Bygningsreglementet uden for bruseområdet, bortset fra at det ikke må have fald mod døren, og det er ikke tilfældet, da det kunne konstateres at faldet var væk fra døren.

Gulvafløbet i brusekabinen, var på opførelses/ombygningstidspunktet lovligt.

Med henvisning til ovenstående skal jeg afvise den af Jer anmeldte skade på badeværelsesgulvet."

Heroverfor anførte klagerne i skrivelse af 22/12 2006 bl.a.:

"**Fald går væk fra dør:**
Der er et meget stor gulvafløb på gulvet uden for brusenichen, men vandet løber om bag toilettet og løber ikke ned i afløbet, men lægger sig bag toilettet, som beskrevet af vores murer i mail til jer 27. oktober 2006.
Iflg. Bygningsreglementet af 1985 fremgår det af kap. 4.6.1, at 'i rum med gulvafløb skal, gulvet have tilstrækkeligt fald mod afløbet'.

Huseftersynet er en vurdering af, om bygningen er i ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder og stand. Efter jeres anvisning har mureren åbnet badeværelsesgulvet og konstateret at gulvet er lagt ovenpå det eksisterende terrassogulv, hvor man har fjernet hulkelen ved væggene, for at kunne lægge fliser til væg, men man har ikke sørget for at tætne gulvet i samme omfang som det var før renoveringen, hvorfor det må konstateres, at man har forringet badeværelsesgulvet og fjernet en eksisterende tætning.
Iflg. Bygningsreglementet af 1985 fremgår det af kap.4.6.1 at 'samlinger, herunder tilslutning mellem gulv og væg samt rørgennemføringer skal være vandtætte'.

Gulvafløbet
Vi har konsulteret en blikkenslager som kan konstatere, at gulvafløbet i brusenichen, som er en model, man ser anvendt i badekar, heller ikke var lovligt på ombygningstidspunktet.

Skrukke gulvfliser
Vi har ikke påtalt skrukke gulvfliser, men har forholdt os til, at gulvet ikke er lavet som foreskrevet iflg. mureren. Der er hult under fliserne, hvilket kan forårsage yderligere skader, såfremt det ikke lægges rigtigt. Iflg. Bygningsreglementet af 1985 fremgår det af kap.4.6.1, at 'Gulve og vægge skal konstrueres og udføres således, at de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger'."

Ved skrivelse af 8/1 2007 meddelte selskabet, at fjernelse af gamle fuger, opfugning af nye fuger samt udskiftning af det ulovlige gulvafløb i brusenichen var omfattet af forsikringen. Da bygningsreglementet fra 1985 ikke stillede krav om fald mod afløb i den del af badeværelset, der ikke var vandbelastet, og da der ikke var konstateret løse fliser på gulvet, var udskiftning af badeværelsesgulvet ikke omfattet af forsikringen.

Ved skrivelse af 31/1 2007 fastholdt klagerne, at hele badeværelsesgulvet udgjorde en dækningsberettigende ulovlighed, som nødvendiggjorde reetablering af vådrumssikringen og genoprettelse af bagfald på gulvet. Til støtte herfor henviste klagerne til, at der ved fjernelse af hulkelen på terrassogulvet i forbindelse med ombygningen for 12-15 år siden skete en "direkte forringelse af det eksisterende gulv".

Da selskabet ved skrivelse af 20/2 2007 fastholdt sin afgørelse, blev sagen indbragt for nævnet. Til støtte for, at selskabets skal dække udgifterne til reetablering af badeværelsesgulvet i overensstemmelse med det indhentede tilbud fra mureren, anfører klagerne bl.a., at forsikringen er tegnet med dækning for ulovligheder, og da et rum på under 3,75 m² ifølge Bygge- og Ejendomsstyrelsen er vandbelastet i hele rummet og ikke kun i brusenichen, udgør det manglende fald på gulvet en dækningsberettigende skade.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 23/4 2007 bl.a.:

> "Forsikringstager gør gældende, at vi skal udbedre, at badeværelsesgulvet udenfor brusenichen ikke har fald mod gulvafløbet. Vores kommentarer hertil er, at kravene til vådrum i pkt. 4.6.1, alene gælder for den del af rummet, hvor der må regnes med vandpåvirkning, jf. ordlyden af pkt. 4.6. l. Det fremgår af foto af forsikringstagers badeværelse, at brusenichen er placeret i bunden af badeværelset, hvor brusenichen er afskærmet af en høj opkant i gulvet og et badeforhæng. Brusenichen udgør således vådrumszonen, hvor pkt. 4.6.1 er gældende. Udenfor brusenichen er der ikke krav.
>
> Forsikringstager gør endvidere gældende, at det er ulovligt, at der ikke er vådrumsmembran. Hertil skal vi bemærke, at der ikke var krav om en vådrumsmembran på tidspunktet for badeværelsets opførelse, da dette krav først kom i de efterfølgende bygningsreglementer, jf. også formuleringen af BR 85 pkt. 4.6.1, modsætningsvist.
>
> Efter BR 85 pkt. 4.6.1 kan det kræves at fuger er tætte, hvilket vores dækningstilsagn sikrer. Det kan ligeledes kræves, at gulv- og vægoverflader skal kunne modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger. Til det sidste skal vi bemærke, at forsikringstager ikke har sandsynliggjort, at de bestående gulv- og vægfliser ikke skulle være tilstrækkeligt solide. Vores undersøgelser viser, at der ikke er skrukke fliser, og gulvet har trods alt lig-

get i 12-15 år uden noget at bemærke i den henseende. Endelig skal vi bemærke, at det ikke er ulovligt at lægge fliser oven på et ældre terrassogulv, idet fliserne alene skal være tætte og solide, hvilket er tilfældet, når fugerne gøres tætte."

Heroverfor anfører klagerne i skrivelse af 6/5 2007 bl.a.:

"• Vi mener ikke, at et **badeforhæng og en opkant** er tilstrækkeligt til at definere resten af rummet på under 3 m² som ikke vandbelastet. Byggestyrelsen henviser til, at vådrum under 3 m² må betragtes som vandbelastede. Som konstruktionen er, løber vandet ud på gulvet, når vi bader og ikke ned i afløbet, men ligger som en sø foran brusenichen, bag toilettet og faldstammen. I rummet er desuden toilet og håndvask.

- I BR 1985 pkt. 4.6 står der intet om at **bagfald** i et badeværelse gerne må være tilstede, bare det **ikke falder mod dør**, tværtimod skal rum med gulvafløb have **tilstrækkeligt fald mod afløbet**. Vi mener ikke, at rummet har tilstrækkeligt fald mod afløb, idet vandet lægger sig bagved toilettet ved faldstammen og at i et rum med gulvafløb, må det være meningen at vandet løber ned i gulvafløbet og ikke lægger sig andre steder.

…

- I Nykredits svar til Ankestyrelsen påpeger de, at vi i brev af 31. januar **yderligere** kræver etablering af **vådrumsmembran**.
  Vi har på intet tidspunkt påstået at det er ulovligt, at der ikke er etableret vådrums**membran**, da det først trådte i kraft i BR 1998, men at vi gør gældende at den eksisterende **vådrumssikring (hulkel)**, der var tilstede før ombygningen bør reetableres i samme omfang, da badeværelsets oprindelige vådrumssikring ellers er blevet forringet.

- Nykredit henviser til, at mureren ikke har angivet årsag til skaden, da han fremsender tilbudet, men allerede da han sender mailen d. 26/10, angiver han årsagen til skaden kan være **forkert undergulv samt manglende vådrumssikring**."

Da selskabet i skrivelse af 29/5 2007 til nævnet bl.a. anfører, at det - uanset badeværelsets størrelse - alene er brusenichen, der udgør vådrumszonen, præciserede klagerne i skrivelse af 21/6 2007 til nævnet, at deres badeværelse er 2,33 m². Af klagernes skrivelse fremgår desuden bl.a.:

"Vi henholder os til, hvad der efter reglementerne **er gældende**, hvorfor vi gør opmærksom på, at i BR 1985 4.6 står følgende:
'*I rum med gulvafløb skal gulvet have tilstrækkeligt fald mod afløbet.*'
'*I den del af et **stort** badeværelse eller wc-rum, hvor der ikke vil komme vand på gulvet i nævneværdig grad, gælder kravene ikke.*'
Der er i BR 1985 en skitse af et sådant **stort** badeværelse, med et skraveret felt, der viser hvor der ikke vil være vandpåvirkning. …
Vores badeværelse er af Bygge- og Ejendomsstyrelsen defineret som lille (under 3,25 m²) hvorom det gælder, at:
'***I små vådrum, dvs. vådrum med et gulvareal mindre end 3,25 m2 eller med en bredde under 1,3 m, omfatter vådzonen alle gulv- og vægoverflader.***'

'*Vådzonen omfatter altid hele gulvet, de nederste 10 cm af alle vægge, vægge omkring badekar og håndvask med brusearmatur samt vægge i og omkring bruseniche. I små vådrum med et gulvareal på mindre end 3,25 m² eller med en bredde på mindre end 1,3 m er alle*

vægge omfattet af vådzonen, da i så lille et badeværelse er svært at undgå at sprøjte vand på væggene.'

Vi har haft besøg af flere forskellige håndværkere, der alle har beset badeværelse og har nævnt forholdet som ulovligt på opførelsestidspunktet."

Sammen med skrivelsen har klagerne vedlagt en skitse af badeværelset.

I skrivelse af 27/6 2007 til nævnet er selskabet fremkommet med følgende bemærkninger til det af klagerne anførte:

"Som det ses af forsikringstagers skitse er der afløb både ved håndvask og i brusenichen. Henset til at der er en høj opkant der adskiller brusenichen fra resten af badeværelset er bygningsreglementets ordlyd opfyldt, da der alene er krav om tilstrækkeligt fald, hvor der er afløb.

Det forhold at en mindre pøl vand måtte samle sig som følge af dryp fra et forhæng uden for brusenichen er ikke en skade, men en bagatel, som forsikringstager uden anstrengelse kan tørre op, hvilket er helt normalt for badeværelser i øvrigt. Pølen vil på et eller andet tidspunkt søge i afløbet ved håndvasken, og dermed opfylder afløbet uden for brusenichen og gulvets tæthed dets funktion.

Vandet i brusenichen vil automatisk have afløb gennem brusenichens afløb."

Hertil svarer klagerne i skrivelse af 8/7 2007 bl.a.:

"Vi har modtaget endnu et brev med kommentarer fra Nykredit, hvori J.S. bekræfter, at det af bygningsreglementet fremgår, at der er krav om tilstrækkeligt fald hvor der er afløb. Det er nøjagtig det, vi har påpeget hele tiden, at der er krav om korrekt fald mod afløb i vådrum der har afløb og det er nøjagtig hvad vores skitse viser. Der er et stort afløb i badeværelset under håndvasken, hvori det må formodes, at det vand der måtte komme er tænkt at løbe i. Dette kan desværre ikke lade sig gøre på nuværende tidspunkt, da gulvet er lagt forkert med bagfald, væk fra afløbet.

Nykredit har heller ikke forholdt sig til, at badeværelset er under 3,25 m², hvilket gør hele rummet sårbart uanset opkant eller ej jvf. Bygge- og Ejendomsstyrelsen."

Nævnet har fået forelagt klagernes skitse og bygningskonsulentens fotos af badeværelset.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
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.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det som ubestridt kan lægges til grund, at eventuelle ulovligheder skal vurderes med udgangspunkt i Bygningsreglementet fra 1985, som var gældende på tidspunktet for opførelse af badeværelset.

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke godtgjort, at badeværelsesgulvet var ulovligt på opførelsestidspunktet. Herefter, og da nævnet heller ikke finder, at badeværelsesgulvets konstruktion udgør en dækningsberettigende skade efter de almindelige forsikringsbetingelser, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for gulvet som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann