799/08

Den 23. juni 2008 blev i sag nr. 71.567:

xxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx xx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxx x

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Privatsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende vådrumsbehandlingen i badeværelset i den forsikredes ejendom.

Klageren påstår, at der ikke er anvendt vådrumsgibs, og at der ikke er udført vådrums-membran i badeværelset. Ejendommen er et sommerhus.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger et ulovligt forhold, der er omfattet af forsikringen.

Klageren oplyser, at sælgeren ved annoncering af ejendommen oplyste, at boligen var nyrenoveret i år 2000 med ny beklædning, vinduer, døre, køkken og badeværelse.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1976, og at klageren overtog ejendommen den 1/5 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/3 2004.

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**			

9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K1	Revner i fuger gulv-væg.
9.2 Vægkonstruktion/ -beklædning	K1	Revner i vindueslysning.
9.7 Rumaftræk	K1	Ingen fast rumudluftning.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	?
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger?	☒	☐	☐

Hvis ja, hvilke?

Ny facadebeklædning, terrassebrædder, nye udv. plastvinduer og døre, nyt badeværelse samt nyt køkken."

I forbindelse med handlen anførte klageren i skrivelse af 15/3 2004 til sælgeren:

"Overflader i vådrum er nævnt i Bygningsreglementet for Småhuse § 4.6.1 stk. A. I bemærkningerne til den omtalte § er der nævnt SBI-anvisning 189, som senere er erstattet af SBI anvisning 200 (opdateret 23.11.2001) hvorfor SBI-anvisning 200 var gældende ved den oplyste modernisering som ifølge tilstandsrapporten er udført i år 2002.

Da bruseniche er udført uden vinger, anses vådzonen at strække sig yderligere 50 cm uden for brusenichen, hvorfor der stilles ekstra krav til behandling af disse områder. I små vådrum der er mindre end 3,25 m² eller med en bredde på 1,3 meter eller derunder, omfatter vådzonen hele rummet.

Som supplement til tilstandsrapporten ønskes fremsendt dokumentation for korrekt overfladebehandling enten ved at fremsende en kopi af kvalitetssikringsmappen for det udførte arbejde, eller en skriftlig redegørelse for de anvendte materialer og arbejdsgange."

Sælgeren besvarede ved skrivelse af 22/3 2004 klagerens forespørgsel og anførte:

"Overfladebehandlingen i badeværelset er udført efter gældende regler, idet behandlingen er foretaget udfra, at hele rummet er vådzoneområde.

Arbejdet er udført i samarbejde med bekendte, der er aut. murermester og VVS-installatør. Rummet blev total ryddet, og gulvet ophugget. Nye kloakker, VVS-installationer er isat, ny isolering indlagt i væggene beklædt med vådrumsgips, der efterfølgende er blevet behandlet med Alfix Gipsprimer, Alfix Tætningsbånd i alle hjørner, Alfix tætningsmasse/gummimembran. Herefter er der påført glasvæv med Bostik Glasvævsklæber, der er behandlet med Sadolin Grunder-glasvæv for til slut at blive malet med vådrumsmaling."

Sommerhuset var indtil foråret 2005 udlejet på kontrakt gennem et bureau. Den 12/9 2006 anmeldte klageren forholdene, og han beskrev dem således i anmeldelsen:

"… er der ikke udført gummimembran 10 mm op af fliserne og der er ingen tætningsbånd i hjørner. Tilsyneladende er det almindelige gipsplader som sidder på væggen. Alt sammen et problem når man tænker på SBI-200, og de krav som stilles deri.

Rummet er lige omkring den arealangivelse som dækker for et helt vådrum, under 3,25 m², der er krav om at hele rummet betragte som vådzone, når der er brusebad (afhængig af

hvordan og hvor jeg tager målene). Men under alle omstændigheder er rummet under 1,3 m bredt.

Jeg vil derfor anmelde det udførte arbejde som en dækningsberettiget skade, og have en aftale for nærmere besigtigelse, og aftale om udbedring."

Videre har klageren i skrivelse af 5/3 2007 til selskabet anført:

"Umiddelbart ser det ud som om der er brugt almindelig gips (1 lag) og der er ingen vådrumssikring. Vaskekanten er fjernet på den del af badeværelset som ligger længst væk fra bruseområdet.

Da der er revner i hjørnerne, og huset er udført i træ, ved jeg ikke hvad jeg vil finde når vaskekant og gipsplader fjernes. Jeg er ikke helt tryg ved udsigten til at der er ubeskyttede trækonstruktioner bag en beklædning som ikke er udført efter følgende regler. Specielt i et vådområde."

Selskabet har i skrivelse af 22/3 2007 meddelt klageren afslag på dækning af forholdet. Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har tilkendegivet dette over for selskabet i mail af 28/3 2007.

Ved skrivelse af 2/4 2007 har klageren indbragt sagen for nævnet og i supplerende skrivelse vedlagt klageskemaet anført:

"• Jeg vil selvfølgelig have udført den manglende vådrumssikring
- Jeg vil have konstateret om de opsatte gipsplader virkelig er vådrumsgips som anført af sælger
- Jeg vil have konstateret om træskellet allerede har suget vand som følge af den manglende vådrumssikring

Hvorfor.
Da sommerhuset, inden mit køb, har været brugt til udlejning ved jeg ikke hvem/hvor meget der er tørret op på gulvet i forbindelse med bad. Vandet står nemlig i det hjørne hvor der er revner.

Hvis der allerede er kommet råd i træskellet, som følge af manglende vådrumssikring, vil jeg ikke beskyldes for manglende vedligeholdelse af baderum, og dermed selv hænge på alle udgifter, og evt. samtidig få opsagt min ejerskifteforsikring.

Eller få ændret min risikodækning hos mit eget forsikringsselskab Topdanmark som følge af manglende vådrumssikring

Jeg vedlægger yderligere farvefotos optaget lørdag den 31. marts 2007, da jeg igen satte vand på installationerne oven på vinteren.

Foto 1 er brusehjørnet
Foto 2 er det samme hjørne, men her med visning af revner, som uden den nødvendige vådrumssikring er farlig for den bagvedliggende trækonstruktion.

Foto 3 er vinduet, som er placeret i vådzonen. Den vandrette fuge ved sålbænk er revnet
Foto 4 er en del af det område hvor jeg har fjernet hulkehlen og konstateret at der ikke er udført vådrumssikring.
Foto 5 er det samme som foto 4 bare tættere på.
Foto 6 er væg uden vådrumssikring, på den anden side af døren. Det viser tydeligt at der er hul under gipspladerne
Foto 7. Her har jeg yderligere fjernet noget af glasvævet. Billedet er det samme som foto 4. Skruen midt i billedet sidder over 3. række fliser fra døren.
Foto 8 viser skruen i nærbillede. Da en vådrumsmembran skal påføres i minimum 1 mm tykkelse, skulle det ikke være muligt at se hverken skruehoved eller den streg som er brugt til at opmærke den bagvedliggende trækonstruktion.

På vedlagte tegning over sommerhuset er vinkler for de enkelte fotos indtegnet.

Alt i alt kan jeg ikke acceptere min ejerskifteforsikrings afgørelse, med henvisning til kendelse nr. 60.058 fra Ankenævnet for Forsikring, idet kendelsen ikke svarer til gældende love og bekendtgørelser på udførelsestidspunktet.

Som anført på klageskrivelsen er mit krav at der udføres vådrumsmembran i henhold til gældende love og bekendtgørelser, og at baderum derefter svarer til det af sælger skriftligt ved købet oplyst."

De i skrivelsen omtalte fotos er forelagt nævnet.

Selskabet har i svarskrivelse af 25/4 2007 anført:

"Vores kunde anmelder medio september 2006, at han i forbindelse med planlagt renovering af badeværelsesgulv, får mistanke om, dels at der ikke er anvendt vådrumsgips, og dels at der ikke er udført vådrumsmembran.

Ved besigtigelsen havde vores kunde nedtaget fodflise i baderum udenfor vådrumszonen (brusenichen), og det så umiddelbart ud til, at der her ikke var nogen vådrumsmembran.

Det kunne ikke konstateres, om der var vådrumsmembran eller om der var anvendt vådrumsgips til væggene i brusenichen, idet dette forudsætter at der foretages destruktive indgreb.

Der kunne ikke i de omliggende rum konstateres fugtskader af nogen art, ligesom der ikke kunne måles fugt i de tilstødende vægge.

Da vores kunde ikke har dokumenteret, at der foreligger en skade som defineret i standardvilkårenes punkt 4, jf. eksempelvis 67.541, bliver der alene tale om at vurdere, om forholdet kan henføres til ulovlighedsdækningen.
…
Det er vores opfattelse, at en renovering af et eksisterende baderum ikke kan karakteriseres som en væsentligt forandring, men må henføres til almindelig bygningsvedligeholdelse, og dermed finder bygningsreglementet fra 1998 med tilhørende SBI anvisninger ikke anvendelse.

Der er intet der tyder på, at badeværelset har undergået en ændring, der kræver byggetilladelse.

Det er således vores opfattelse at det er de regler der var gældende på opførelsestidspunktet for det oprindelige badeværelse i 1976, der finder anvendelse, dvs. bygningsreglement 1972, hvor der ikke var særlige krav til vådrumssikring.

Til støtte for vores opfattelse kan vi henvise til Ak 60.058, 64.295, 66.483 samt 68.068.

Vi finder derfor ikke, at forholdet er ulovligt.

Selvom det antages, at det er bygningsreglementet fra 1998, der er gældende, fremgår det, at lovkravene til vådrum alene er, at disse er tætte.

Der er ingen lovkrav om at tætheden skal etableres på en bestemt måde. SBI anvisningen er alene et eksempel på, hvordan forholdet kan udføres så det med sikkerhed opfylder kravene til tæthed.

Bygningslovgivningen hindrer imidlertid ikke, at tætheden kan opnås på anden vis. Som nævnt kunne der ved besigtigelsen ikke konstateres fugt, og konstruktionerne må derfor formodes at frembyde den tæthed, som er krævet i bygningsreglement 1998.
…
Vi bemærker for god ordens skyld, at vi ikke er i besiddelse af det fotomateriale, som vores kunde har tilsendt ankenævnet, men vi bemærker at evt. revner i fuger, er forhold, som vores kunde naturligvis må udbedre som led i den almindelige vedligeholdelse.

Revner i fuger er endvidere nævnt i tilstandsrapporten punkt 9.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et ulovligt forhold som kommunen kan påbyde lovliggjort, ligesom det ikke er sandsynliggjort at dispensation ikke ville kunne opnås.

Hertil kommer, at vores kunde ikke har dokumenteret, at der rent faktisk mangler vådrumsmembran i den mest vandbelastede del af badeværelse (brusenichen).

Det forhold, at sælger ved brev af 22. marts 2007 har oplyst, at badeværelse er opført efter gældende regler med en nærmere arbejdsbeskrivelse, kan ikke føre til et andet resultat, jf. eksempelvis 55.650.

Sælgers brev af 22. marts 2004 har efter vores opfattelse karakter af en garanti, hvorfor vores kunde har mulighed for at rette kravet mod sælger.

Forsikringen dækker ikke forhold, der kan kræves dækket i henhold til garanti, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6, hvorfor vi ligeledes af denne årsag må afvise at dække de anmeldte forhold."

Klageren har efterfølgende fremsendt kopi af sin mailkorrespondance med Statens Byggeforsknings Institut (SBI). I mail af 6/5 2007 har han til SBI anført:

"Min holdning er at BR-S 98 og SBI 200 er gældende for arbejdets udførelse.

Renoveringen omfattede:
Rydning af bestående rum, gulv ophugget. Nye kloakker, vvs-installationer isat, ny isolering indlagt i væggene beklædt med vådrumsgips, der efterfølgende er behandlet med Alfix

gipspreimer, Alfix tætningsbånd i alle hjørner, Alfix tætningsmasse/gummimembran. Herefter er der påført glasvæv med Bostik Glasvævsklæber, der er behandlet med Sadolin Grunder-glasvæv for til slut at blive malet med vådrumsmaling.

Ifølge SBI-200 er en mindre ombygning defineret som udskiftning af fliser i et bestående rum.

Hvilke regler skulle følges ved renovering af badeværelse i år 2002, ud fra den foretagne renovering?"

SBI ved E.B. har i mail af 8/5 2007 besvaret klagerens henvendelse således:

"Jeg vurderer på baggrund af din beskrivelse, at der er tale om en væsentlig ombygning, og derfor skal de gældende regler på udførelsestidspunktet følges ved ombygningen. Såfremt det er væggene der ikke er udført med membran er det ikke korrekt udført (og det var heller ikke en gangbar løsning i 1974). Hvis gulvet er af beton og der er tale om et enfamiliehus er der ingen krav om membran, men der skal være en vandtæt inddækning mellem gulv og vægge."

Klageren har endvidere rettet henvendelse til bygningsdirektoratet i J. Kommune med anmodning om eventuelle fortolkningsbidrag eller afgørelser til vurdering af, hvornår der foreligger en stor eller mindre ombygning. I mail af 9/5 2007 har kommunen ved teamleder byg A.N. anført:

"Jeg kan oplyse, at vi ikke har afgørelser / fortolkninger, som vi umiddelbar kan henvise til. Det er altid nemt at gøre sig klog på noget man ikke har et nærmere kendskab til eller kun har hørt fra 1 part / distanceekspert, men vi vover alligevel et øje, idet vi **på det oplyst grundlag** ikke er i tvivl om at bygningsreglementets bestemmelser skal overholdes på det tidspunkt, det nye arbejde udføres."

Klageren har også forhørt sig hos en producent af vådrumsgibs, hvorledes vådrumsgibsen ser ud, hvis den er produceret af forespurgte firma. Firmaet har i mail af 10/5 2007 oplyst, at deres vådrumsgibs, der blev introduceret i 1996, er hvid, men har en blå karton. Klageren oplyser hertil, at hans gips ikke har en blå overflade.

Desuden har Erhvervs- og Byggestyrelsen som svar på klagerens forespørgsel om, hvorvidt byggeændringer udført i 2002 skal overholde SBI-200 og BR-S 98, anført:

"Renoveringer skal altid overholde det bygningsreglement, der var gældende på tidspunktet for renoveringen. I dette tilfælde er det BR-S 98.

I BR-S 98 henvises der i vejledningsteksten til afsnit 4.6.1 til By og Byg Anvisning 200, der beskriver hvordan gulve og vægge kan opføres. By og Byg-anvisningen er ikke juridisk bindende, men kun et eksempel på, hvordan byggeriets vådrum skal udføres. Man kan derfor vælge andre løsninger, såfremt bestemmelserne i afsnit 4.6 overholdes."

Selskabet har ved mail af 12/6 2007 anmodet J. Kommune om at redegøre for, hvilken hjemmel/begrundelse kommunen mener at kunne fremføre til støtte for, at det er bygningsreglementet fra 1998, der finder anvendelse. Endvidere har selskabet anmodet kommunen om at oplyse, hvorvidt de har til hensigt at udstede påbud i henhold til byggelovens § 16A, og om de på forhånd kan afvise, at der i givet fald ville kunne opnås hel eller delvis dispensation fra opfyldelse af et sådant påbud.

Kommunen har i mail af 17/9 2007 til selskabet anført:

> "Vi har nu færdigvurderet sagen og konkluderet, at kommunen ikke har lovgrundlag for, at kunne gribe ind overfor den måde vådrummet er retableret på."

På denne baggrund har selskabet i skrivelse af 3/12 2007 til nævnet anført:

> "Som det fremgår heraf, mener kommunen ikke at have grundlag for at kunne gribe ind overfor den måde rummet er indrettet på.
>
> Vi fastholder derfor, at det ikke er dokumenteret at badeværelset er behæftet med ulovligheder.
>
> 1. Spørgsmålet om hvilket bygningsreglement der er gældende
> Vi fastholder at det i henhold til praksis må være bygningsreglementet fra 1972, der er gældende for renoveringen.
>
> Kommunens besvarelse i bilag … synes da også at forudsætte dette.
>
> Vi har noteret os indholdet af svaret fra en fuldmægtig i Erhvervs- og byggestyrelsen, hvor det fremgår, at de er af den opfattelse, at renoveringer altid skal overholde det gældende bygningsreglement.
>
> Vi er ikke enige i denne opfattelse, og det fremgår da også af besvarelsen, at Erhvervs- og byggestyrelsen tilsyneladende ikke går ind de vurderinger, som bestemmelserne i bygningsreglementets punkt 1.1.2 lægger op til.
>
> Der er ikke efter ordlyden i bygningsreglementets bestemmelser og ej heller efter byggelovens § 2 og dennes motiver grundlag for at konkludere at renoveringer altid skal følge gældende bygningsreglement, og udtalelsen er derfor ikke korrekt.
>
> Derimod er vi enige i bemærkningerne om, at SBI anvisninger ikke er en juridisk bindende forskrift, og andre løsninger derfor kan vælges.
>
> 2. Lovligheden efter bygningsreglement 1972
> Indledningsvis bemærker vi at bygningsreglementet på daværende tidspunkt principielt slet ikke gjaldt for sommerhuse, jf. kapitel 13 punkt 2 i bygningsreglementet 1972 vedlagt som bilag …

Allerede af denne årsag er det ikke korrekt, når E.B. i sin mail af 8. Maj 2007 synes at forudsætte, at badeværelset heller ikke opfylder bygningsreglementets bestemmelser på daværende tidspunkt.

Det fremgår i øvrigt af bygningsreglementet 1972 punkt 7.6 stk. 2, at gulve skal udføres af vandtæt og fugtbestandigt materiale, hvilket flisebelægning blev regnet for at være.

Gulvet ses derfor ikke at være i strid med bygningsreglementet fra 1972, idet vi antager, at den underliggende gulvkonstruktion er lavet af beton, som er et uorganisk materiale.

For så vidt angår vægge fremgår det, at væggene skal konstrueres og udføres således, at de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger.

Da der i den vandbelastede del af badeværelset er flisebeklædning, og da der som nævnt ikke har kunnet konstater fugtskader, må det konkluderes at badeværelset opfylder kravene.

I henhold til stk. 4 skal væggene i brusenichen dog være udført i uorganiske materialer eller materialer der er imprægneret mod råd og svamp, jf stk. 1.

Vi er enige i, at hvis der i brusenichen er anvendt almindelig gips uden anden vådrumsbehandling, kan dette være i strid med reglementerne.

For at kunne konstatere, om dette er tilfældet vil det være nødvendigt enten at foretage en analyse af gipspladen eller alternativt at finde ud af producent og gipspladernes produktionsnumre.

Sidstnævnte kan være vanskeligt at finde ud af, da det er svært at blotlægge gipspladerne i en tilstand, så oplysningerne kan aflæses.

Hvis vores kunde dokumenterer, at der er anvendt almindelige gipsplader der ikke er beregnet til vådrumsbrug i brusenichen, er vi indstillet på at tage denne del af sagen op til fornyet behandling, dog med det forbehold, at vores kunde først må reklamere overfor sælger og påberåbe sig den afgivne garanti.

3. Lovligheden efter bygningsreglement 1998
Hvis nævnet måtte lægge til grund at dette reglement finder anvendelse, så må vi gøre opmærksom på, at der i reglementet ikke er specifikke krav til hvorledes tætheden opnås.

SBI anvisningen er som tidligere nævnt ikke en juridisk bindende forskrift, og det forhold, at denne vejledning ikke er fulgt er ikke ensbetydende med at forholdet er ulovligt, jf, således også udtalelsen fra erhvervs og byggestyrelsen.

Vi bemærker, at der efter bygningsreglementet alene er krav om vandtætning i den vandbelastede del af rummet, hvilket vil sige brusenichen.

Det er sandsynligt, at der er anvendt gipsplader i brusenichen men beskaffenheden og anvendeligheden af gipspladerne til vådrumsbrug er som nævnt uafklaret."

Klageren har herefter fået foretaget en undersøgelse af gibspladernes beskaffenhed af Teknologisk Institut, som i rapport af 21/1 2008 har anført:

"**Besigtigelse, målinger og prøveudtagning**
Der udtages en prøve af vægpladen i badeværelset.
Prøven udtages umiddelbart ved siden af den flisebeklædte vægflade i brusenichen. Vægflader er i øvrigt beklædt med glasvæv og maling.

Den udtagne prøve af vægpladen måler ca. 265 x 380 mm.
Der er tale om en 15 mm vægplade i gipslignende materiale, som er opsat på lægteskelet af 56-58 mm lodrette trælægter pr. ca. 500 mm (ingen vandrette tværlægter).

Vægbeklædningen på modsatte side (mod stue) udgøres af høvlede og pløjede fyrretræsbrædder.
Træfugt i lægter og brædder er målt til 12-13 %.
Temperatur og luftfugtighed i lægteskeletvæg er målt til 14,8 °C/73,2 % RF (samme som i det øvrige hus, idet huset er 'lukket ned' for vinteren).
Gulvbelægning er klinker på betongulv. Sokkelklinke på vægplade.

Vægplade
Vægbeklædningen udgøres af den nævnte 15 mm gipslignende plade.
Pladen er en homogen plade uden overfladebelægning eller behandling.
Imellem plade og glasvæv findes der dog et membranlignende materiale, som enten er klæbet på pladen som banevare eller rullet på i flydende form.
Folien kan trækkes af pladen, er sejplastisk og har en koksgrå farve. Tykkelse <0,5 mm.
Pladen har en vægt på ca. 18 kg/m2

Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Pladematerialet er enten
Gyproe Fibergips (forhandles af Gyproc og HBC) som **Rigidur Vådrumsvæg**
eller
Fermacell Fibergips.

Der er imidlertid specifikke krav forbundet med pladens anvendelse som vådrumsbeklædning, bl.a. følgende (ens for de to pladefabrikater):

- Pladen skal monteres på stålprofiler på min. 70 mm eller på trælægter på min. 45 x 70 mm.
- Stolpeafstanden må højst være 300 mm.

Disse to krav, som er en del af forudsætningen for, at pladen kan anvendes som vådrumsplade, er i nærværende tilfælde ikke opfyldt, idet de anvendte trælægter kun er 55-57 mm, hvor kravet er 70 mm, og afstanden mellem stolperne er ca. 500 mm, hvor kravet er maks. 300 mm.

Endvidere ses kravet om pladens overfladebeklædning med enten MK-godkendt flisebeklædning eller MK-godkendt maler- eller PVC-beklædning ikke at være opfyldt i den pågældende konstruktion.

Det kan således konkluderes, at selvom plade-produktionen *kunne* indgå i en vådrumsløsning, er forudsætningerne herfor ikke opfyldt i forbindelse med den konkrete udførelse."

Selskabet har som kommentar til rapporten i skrivelse af 25/2 2008 til nævnet anført:

"Det fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut, at der er anvendt et pladematerialе, som enten er gyproc fibergibs eller permacell fibergibs.

Begge pladetyper er uorganiske, og kan anvendes til vådrum.

Instituttet konkluderer dog, at den konkrete udførelse af konstruktionen ikke er sket i overensstemmelse med SBI-anvisning 200.

Vi bestrider ikke, at badeværelset ikke er opført efter de anvisninger, der er beskrevet i den pågældende vejledning, men dette er som tidligere nævnt ikke ensbetydende med at dette er ulovligt.

Pladerne opfylder kravene i bygningsreglementet af 1972, idet begge typer er uorganiske.

Rapporten fra Teknologisk Institut dokumenterer således ikke at bygningsreglementet fra 1972 er overtrådt, hvorfor vores afgørelse fastholdes.

Vi bemærker for god ordens skyld, at det forhold, at sælger har garanteret at badeværelset er udført i overensstemmelse med SBI anvisning 200 er et forhold, som vores kunde må gøre gældende direkte overfor sælger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 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, 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.

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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?
- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
Udvidet dækning
…
1 Dækningen omfatter:

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

Nævnet udtaler:
Da der ikke er konstateret fugtskader i badeværelset finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at afslå dækning i henhold til ejerskifteforsikringens basisdækning.

Hvad angår erstatning i henhold til ulovlighedsdækningen bemærker nævnet, at kommunen efter sagens indbringelse for nævnet har anført, at den ikke har grundlag for at kunne gribe ind over for den måde, som rummet er indrettet.

Herefter finder nævnet med henvisning til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse om afslag af det anmeldte forhold i henhold til den udvidede dækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen