842/10

Den 19. april 2010 blev i sag nr. 76.639:

xxxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til lovliggørelse af to badeværelser i ejendommen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke af klagerne er sandsynliggjort, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger, ligesom klagerne ikke har dokumenteret et økonomisk tab, da de anmeldte skader blev opdaget under en planlagt renovering af badeværelserne.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1920, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 31/12 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/4 2008. Klagerne fik rådighed over ejendommen den 27/10 2008.

Klagerne anmeldte den 5/11 2008 til selskabet, at der var fugtskader i ejendommens badeværelser på 1. og 2. sal. Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede forholdende flere gange og anførte i besigtigelsesrapport af 26/1 2008:

"**Anmeldte forhold:**
Der er anmeldt forhold på badeværelser 1. & 2. sal

Tryg forsikring (villa) har givet dækningstilsagn ang. anmeldte forhold, badeværelse 1.sal. Se notat nr.4 fra arkitekt. (Tryg deltager evt. i dækning af råd-skade badeværelse 2.sal)

Besigtigelsesrapport beskriver derfor kun forhold konstateret på badeværelse 2. sal

Anmeldte forhold:

Badeværelse/bruseniche 2.sal: skillevæg samt gulvkonstruktion opfugtet. Se i øvrigt anmeldelse (arkitekt)

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Badeværelse 2. sal:

FT har nedtaget/fjernet fliser på gulv og vægge i hele badeværelset som led i renovering. Ligeledes nedtaget væg/afskærmning v. bruseniche
Se billeder 1 - 3

Bruseniche befinder sig i hjørne ved skillevæg til gang. I forbindelse med nedtagning af fliser ses den bagvedliggende gips at være 'fulgt med'. Det er her muligt at se konstruktion af skillevæg. Ind mod bruseniche består denne af et lægteskelet/isoleret med 2 lag gips. Se billede 4
På den resterende del af gipsplade ses skimmelaftegninger ligeledes på lægter som tegn på opfugtning af konstruktion. Se billede 4 - 5

Bagvæg samt afskærmning(nedtaget) i bruseniche er opbygget i multiplade. Se billede 2

Gulv består af beton, udstøbt oven på eksisterende gulv.
I bruseniche ses beton nærmest at være smuldret (ringe bindemiddel)
Gulv ses at være støbt oven på tidligere gulvbelægning bestående af linoleum. Se billede 6 - 7

Ved at 'grave' lidt ned i gulvet kunne tidligere konstruktion afdækkes. Underliggende konstruktion består af gulvspån udlagt på oprindelige bjælkelag, herefter linoleum. Gulvspån er opfugtet.
Se billeder 8 - 9

På baggrund af ovenstående, blev det aftalt med arkitekt S.M. at betongulv ophugges, bjælkelag blotlægges.

Efterfølgende er forholdet besigtiget (19.01.09), her kunne følgende konstateres:
I område omkring bruseniche, her ses bjælker at være opfugtet. Se billede 10 - 11
Tilsyneladende er bjælker 'kun' skadet i det yderste træ, virker hårde når man stikker i dem.

<u>Konklusion:</u>
Årsag til opfugtning/skimmeldannelse i skillevæg samt opfugtning af gulvkonstruktion i område omkring bruseniche skyldes sandsynligt en kombination af flere forhold.

Hovedårsag er formentlig, at der er anvendt hård fuge i hjørner og ved samlinger mellem gulv og vægge, dette vurderes dels på baggrund af tilsendt billedmateriale - Se FT billeder -

dels konstaterede skimmelaftegninger i hjørne og ved gulv, dels de opfugtninger man ser i bjælkelag.
Der kan være flere årsager til at fuger har svigtet. Badeværelse ses på tidspunkt at være renoveret. Det er ikke muligt at tidsfastsætte renovering, men det er mit skøn at det formentligt er foretaget i 80erne.

Ved den lejlighed har man valgt at etablere EL baseret gulvvarme - El ledninger er støbt ind i lag af beton, man har valgt at støbe oven på eksisterende linoleumsgulv. Den øgede vægt kan over tid kan have medført en mindre sætninger og dermed svigt i fuge i overgang mellem væg og gulv. Dette kan dog ikke ses på billederne.

Ligeledes har man ved samme renovering (skøn 80erne) formentligt udskiftet del af væg. Bagvæg ligeledes afskærmning ved bruseniche består af multiplader. Modstående væg af 'afskærmning', er en let skillevæg opbygget af skelet af lægter, afsluttet med 2 lag gips (skillevæg til gang).
Forskel i væggens opbygning (materiale) ligeledes måden de 2 vægge er samlet på kan være sandsynlig årsag til svigt i fuge i hjørne.

Da alt er fjernet i badeværelset er det ikke muligt at angive en nøjagtig årsag til opfugtning. Del af konklusion tager udgangspunkt i tilsendt billedmateriale.

Tager man udgangspunkt i at det er renoveret i 80erne, var det ikke ulovligt at anvende 'hårde fuger' i hjørner/samlinger.
…
Udbedring/Økonomi:
Forslag til udbedring:

Jeg henviser til villaforsikring ang. råd-skade

Opfugtning af skillevæg:
Ind mod bruseniche: Nedtage resterende gips - fjerne isolering - afrense lægter for skimmel evt. behandle - ny isolering - 2 lag vådrumsgips.

Økonomi:
Skøn 3.500,- kr. + moms inkl. materialer"

Selskabet anførte i skrivelse af 29/1 2009 til klageren:

"Badeværelse 1. sal:
I brusenichen er der trængt vand ind i vægkonstruktionerne. Skjult skråbånd i ydervæggen er opfugtet. Væg i stueetagen under badeværelset er kraftigt opfugtet. Under hængekloset er ydervæg i køkkenet i stueetagen kraftigt opfugtet. Etageadskillelsens træbjælker er ikke frilagt.

Badeværelse 2. sal:
Træskeletvæg bag brusenichen har kraftig skimmelangreb. Hele konstruktionen er opfugtet. Gulvkonstruktionen under fliserne består kun af grus.

På baggrund af Deres skadeanmeldelse foranledigede Dansk Boligforsikring A/S en besigtigelse af Deres ejendom. Denne besigtigelse blev foretaget den 25. november 2008 af Dansk Boligforsikring A/S interne besigtigelseskonsulent H.S.

Efterfølgende besigtigelsen den 25. november 2008 blev der på baggrund af anmodning fra P.S.M. foretaget yderligere destruktive indgreb i konstruktionerne for at afdække hvorvidt der var tale om råd/svampeskade.

I prøvematerialet der blev udtaget blev der af Hussvamp Laboratoriet ApS, konstateret Gul Tømmersvamp i bjælkekonstruktionerne.

I brev af 15. december 2008 anmodede Dansk Boligforsikring A/S om, at TRYG Forsikring blev bekendt med forholdet og inddraget, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5, idet der var dækning for svampeskader på den tidligere ejers villaforsikring.

Efterfølgende har arkitekt P.S.M. oplyst i notat af 8. januar 2009, at TRYG Forsikring anerkendt at dække skaderne på badeværelset på 1. sal.

Idet TRYG Forsikring har anerkendt skaderne på 1. sals badeværelset, vil Dansk Boligforsikring A/S derfor alene tage stilling til badeværelset på 2. sal.

Besigtigelseskonsulent H.S. har i relation til badeværelset på 2. sal oplyst følgende i forbindelse med besigtigelsen den 25. november 2008.

På tidspunktet for besigtigelsen var fliser på gulv og vægge nedtaget/fjernet i hele badeværelset. Ligeledes var der nedtaget væg/afskærmning ved bruseniche. Brusenichen befinder sig i hjørne ved skillevæg til gang. I forbindelse med nedtagning af fliserne ses den bagvedliggende gips at være 'fulgt med'. Det er her muligt at se konstruktion af skillevæg. Ind mod bruseniche består denne af et lægteskelet/isoleret med 2 lag gips. På den resterende del af gipspladen ses skimmelaftegninger ligeledes på lægter som tegn på opfugtning af konstruktionen.

Gulvet består af beton, der er udstøbt oven på eksisterende gulv. I brusenichen ses beton nærmest at være smuldrende, som følge af ringe bindemiddel. Gulvet ses at være støbt oven på den tidligere gulvbelægning bestående af linoleum. Den underliggende gulvkonstruktion består af gulvspånplade, udlagt på det oprindelige bjælkelag. Spånpladen ses at være opfugtet.

Efterfølgende er badeværelset på 2. sal blevet genbesigtiget den 19. januar 2009. Besigtigelseskonsulent H.S. oplyser i den forbindelse, at der i området omkring brusenichen ses bjælker at være opfugtet, men tilsyneladende er bjælkerne kun skadet i det yderste træ, da de virker hårde ved stikprøve.

Det er besigtigelseskonsulent H.S.' vurdering, at årsagen til opfugtning/skimmeldannelse i skillevæg samt opfugtning af gulvkonstruktionen i området omkring brusenichen skyldes formentlig en kombination af flere forhold.

H.S. oplyser i besigtigelsesrapporten, at hovedårsagen formentlig er, at der er anvendt hårde fuger i hjørner og samlinger mellem gulv og vægge, dette vurderes - dels på baggrund af de tilsendte billeder, af hvordan badeværelset fremstod inden De påbegyndte nedrivningen af fliserne - og dels på baggrund af de konstaterede skimmelaftegninger og opfugtninger som kan ses på bjælkelaget.

Ifølge H.S. kan der være forskellige årsager til, at fugerne har svigtet. Badeværelset ses at være renoveret på et tidspunkt. Det var ikke muligt for H.S. at tidsfastsætte renoveringen, men ud fra materialevalget er det H.S.' skøn, at renoveringen formentligt er foretaget i

1980'erne. Ved den lejlighed har man valgt at etablere el baseret gulvvarme, hvor el ledningerne er støbt ind i et lag af beton ovenpå det eksisterende linoleumsgulv. Det er muligt at den øgede vægt af henover tid kan have medført svigt i fugerne i overgangen mellem væg og gulv.

Ved renoveringen har man formentligt udskiftet del af væggen. Bagvæg og afskærmning ved brusenichen er opført af multiplader. Modstående væg af afskærmning er en let skillevæg opbygget af skelet af lægter afsluttet med 2 lag gips.

Det er H.S.' vurdering, at forskellen i væggenes opbygning (materialevalget) og måden hvorpå væggene ser samlet, kan være en sandsynlig årsag til svigt i fuge i hjørne.

Med udgangspunkt at renoveringen af badeværelset formentligt er udført i 1980'erne ses der ikke at være krav til bløde fuger ved hjørner og samlinger mellem gulv og vægge.

AFGØRELSE
Indledningsvis er det Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at forekomsten af råd og svamp i konstruktionerne i badeværelset på 2. sal, et forhold, der henhører under villaforsikringen tegnet hos TRYG Forsikring af den tidligere ejer.
…
Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at retableringen af gulvkonstruktionen efter Deres foretagelse af ophugning af gulv er del af udbedringen af rådskaden som er anerkendt og dækkes af TRYG Forsikring.

Det bemærkes i den forbindelse, at det er et almindeligt forsikringsretligt princip, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre at der er tale om en begivenhed der falder Ind under et givent forsikringsområde. Ved at foretage ophugning af betongulvet har De været i stand til at udtage prøvemateriale som har afdækket råd i konstruktionen og fastlægge omfanget.

På baggrund af besigtigelseskonsulent H.S.' observationer ved besigtigelserne, kan Dansk Boligforsikring A/S anerkende at alene opfugtningen af skillevæggen ind mod brusenichen er omfattet af ejerskifteforsikringen …"

Klagernes repræsentant har ved skrivelse af 29/7 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til lovliggørelse af de to badeværelser. Klagernes repræsentant har til støtte herfor anført:

"FTs motivering for dækning:
Tegninger af badeværelset på 2. sal modtaget fra tidligere ejer er dateret 28/4-97 (Se bilag …). Af byggesagsarkivet fremgår, at der er indrettet toilet på 2. sal i 1964.
12. Bilag tegning kommunens Jour. Nr. 7450/1.3.2./398 af 26/11 1963 uden toilet på 2. sal.
13. Bilag tegning kommunens Jour. Nr. 7450/1.3.2./398 af 26/8 1964 med toilet på 2. sal
I kommunens basiskort for ejendomsvurdering fremgår:
14. At der pr. 1. januar 1998 kun er 1 badeværelse i ejendommen.
15. At der pr. 1. januar 2001 kun er 1 badeværelse i ejendommen.
Badeværelset på 2. sal er således nyetableret i hovedsagen som vist på tegningerne i bilag 3 og 9, dateret 28/4 1997. Badeværelset skulle derfor oprindeligt i eller efter 1997 have været udført i h.t. til kravene i BR-S 85.

16. Side 33 i BR-S 85 angiver funktionskrav til udførelse af badeværelser, som i praksis opfyldes, når angivelserne i SBI-Anvisning 169 følges. Næste bilag er uddrag af SBI-AN 169.
17. Forord til SBI-An 169, side 7.
    Ved skadeudbedringen er SBI-An 169 anvisninger fulgt. Som konstateret af DBS taksator, refereret i bilag … side 2 nederst var gulvet udført med et lag af beton ovenpå linoleumsgulv. Linoleumsgulvet er antageligt det gamle gulv i forrum til toilet (bilag …). Den lette væg mod gang, se foto på side 2 i bilag … var opfugtet højt op, ikke kun ved overgang mellem gulv og væg. Gipspladevæggen, gulvkonstruktion, samling mellem gulv og vægge og omkring gulvafløb var så ringe, at de ikke kunne opfylde funktionskravene om vandtæthed. Skaderne på træetageadskillelsen var fugtskader, ikke svampeskader. Dette bekræfter, at badeværelset er af nyere dato
18. I h. t. DBs Almindelige Forsikringsbetingelser nr. W.1.1.07 punkt 16. Udvidet dækning, dækkes ulovlige bygningsindretninger. 2. sals badet var udført ulovligt, derfor må skadeudbedringen dækkes.

1. sals badeværelsets historie er vanskeligere at afdække. Der har på nogenlunde samme sted været badeværelse og/eller toilet antageligt fra et meget tidligt tidspunkt i husets levetid. Imidlertid vurderer jeg, at der er foretaget så omsiggribende ændringer på et så sent tidspunkt, sandsynligvis samtidigt med etableringen af 2. sals badet, at bestemmelserne i BRS 85 skulle følges. At dette ikke er sket bekræftes af skadernes omfang. Derfor bør udgifterne her udover svampeskaderne også dækkes."

Selskabet har ved skrivelse af 13/8 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har ved brev af 29. januar 2009 (sagens bilag …) anerkendt dækning af skade i let væg ved bruseniche. Tryg har anerkendt dækning af rådskader i 1. sals badeværelse samt i gulv på 2. sals badeværelset. Klagen vedrører alene badeværelset på 2. sal.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1920, og der foreligger ingen sikre oplysninger om hvornår badeværelset på 2. sal er indrettet. På baggrund af det af klager fremsendte tegningsmateriale må det lægges til grund, at der med sikkerhed har været indrettet toilet på 2. salen siden 1963 - 64.

Forholdet blev besigtiget af besigtigelseskonsulent H.S. d. 25. november 2008, d. 2. december 2008 samt d. 19. januar 2009. Ved den første besigtigelse var flisebeklædningen på vægge og gulve fjernet, og brusevæg/afskærmning var nedtaget. Besigtigelsesrapporten vedlægges som bilag …

Der kunne konstateres fugtskader i den lette væg ved bruseniche samt opfugtning i gulvet i brusenichen. Da beklædningen, fuger m.m. ikke kunne besigtiges var det ikke muligt at angive en årsag til opfugtningen. På baggrund af billeder og fugtaftegninger formoder konsulenten, at der har været anvendt hårde fuger i de indvendige hjørner og at opfugtningen er en følge af utætheder i disse fuger.

Der er alene påvist skader i bruseområdet. Den øvrige del af badeværelse fremstod tørt og uden fugtskader. Efterfølgende har villaforsikringsselskabet (Tryg) anerkendt at dække råd/svampe skader på gulvbjælkerne, og Dansk Boligforsikring A/S har derfor alene anerkendt dækning vedrørende skaderne på i den lette væg konstruktion.

Det ses ikke fra klagers side at være gjort gældende, at der skulle være tale om yderligere skader eller forhold som medfører nærliggende risiko for skade. Klagen går derfor alene på spørgsmålet om dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16 (ulovlighed).

Med hensyn til spørgsmålet om badeværelsets lovlighed, har klager ikke godtgjort at der på ejendommen er foretaget væsentlige om- eller tilbygninger, der i henhold til byggeloven kan begrunde krav om overholdelse af nyere bygningsreglementer. Tværtimod ligger det fast, at der minimum siden 1964 har været etableret vådrum på 2. salen af ejendommen. Der henvises til Ankenævnets praksis i ANK 63.751 og 66.483.

Herefter har klager heller ikke nærmere anført hvori den påståede ulovlighed skulle bestå. Klager konstaterer, at der er trængt fugt ned i konstruktionen i brusenichen og konkluderer på den baggrund, at forholdet er ulovligt, da der på badeværelser er krav til vandtæt udførelse. Med andre ord - hvis der er en skade er forholdet ulovligt.

Ulovligheden skal bedømmes på udførelsestidspunktet og det forhold, at der senere opstår skader på en konstruktion - på grund af slid af ælde eller evt. sjusket udførelse - kan ikke begrunde dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.

Skadeårsagen er bedømt til at være svigt i brusenichens fuger. Besigtigelseskonsulenten oplyser på baggrund af billedmaterialet, at der har været anvendt hårde fuger, hvilket dog ikke var ulovligt. Da der er tale om et badeværelse opført på 2. sal i en ældre ejendom, vil der uundgåeligt være bevægelser mellem gulve og vægge og det er derfor uhensigtsmæssigt med hårde fuger. I dag er der af samme grund krav om elastiske fuger.

Det bemærkes, at selv hvis det lægges til grund at BR-s-85 skulle være gældende så gælder kravene til vandtæthed ikke i den del af badeværelset der ikke er vandbelastet.

Klager gør endeligt gældende, at konstruktionen skulle have været udført i henhold SBI-anvisning 169.
…
SBI-anvisningen er ikke en del af bygningsreglementet, og SBI-anvisninger indeholder alene vejledninger til hvorledes konstruktioner kan udføres, således at bygningsreglementets funktionskrav overholdes. Bygningsreglementets funktionskrav kan derfor udmærket overholdes ved opbygning af en anden konstruktion end de i SBI-anvisningerne anførte konstruktioner.

Det, at en konstruktion ikke er udført i henhold til vejledningen i en SBI-anvisning, kan derfor ikke begrunde dækning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Det er således ikke fra klagers side godtgjort, at der skulle have været tale om et ulovligt forhold på udførelses/opførelsestidspunktet.

Dansk Boligforsikring A/S finder det desuden ikke godtgjort, at klager har lidt et økonomisk tab. De skader, der er konstateret er blevet dækket - primært af villaforsikringen - og dækningen af rådskaderne indebærer en udbedring og reetablering af gulvet i brusenichen. Klager har selv ønsket at skifte flisebeklædningen, hvorfor udlægning af vådrumsmembran og indkøb/opsætning af fliser - herunder etablering af elastiske fuger i indvendige hjørner - er arbejdsopgaver der ligge uden for forsikringsdækningen.

De tilbud, projekter m.m. som klagers repræsentant har fremsendt indebærer en fuldstændig ombygning af begge baseværelser, dvs. også af gulv og vægarealer udenfor bruseniche

området. Det fremgår desuden også, at der er etableret vandbåret gulvvarme i stedet for den oprindelige el-gulvvarme. Det klager kræver dækket går således langt udover hvad der på nogen måde kan vedrører forsikringsdækningen.

Da klager ubestridt selv havde igangsat en større renovering af badeværelset, findes det ikke godtgjort, at klager har lidt et økonomisk tab der går udover den erstatning som klager har modtaget.

3. Konklusion
Klager har opnået fuld dækning for de konstaterede fugtskader i badeværelserne. Klager har ikke sandsynliggjort, at der har været tale om ulovlige bygningsindretninger og det er desuden ikke fra klagers side sandsynliggjort, at der foreligger et økonomisk tab udover den opnåede erstatning. Klagen bør på den baggrund afvises."

Klagernes repræsentant anførte herefter i skrivelse af 11/9 2009 til nævnet:

"Til Dansk Boligforsikrings brev af 13. august til Ankenævnet har jeg følgende kommentarer.

Klagen vedrører også 1. sals badeværelset.
Badeværelset på 2. sal er med sikkerhed udført efter 28/4-1997. Toilettet indrettet i 1964 er ikke et vådrum/badeværelse.

Bilag … har vi ikke modtaget kopi af.

Tryg har ikke dækket lovliggørelsen af badeværelserne, men kun skadeudbedring af svampe- og rådangrebne konstruktioner. Skaderne skyldes at badeværelserne ikke er udført lovligt, at der på 2. sal er opsat fliser og lagt gulve på eksisterende lette vægge og på linoleumsgulv. Der er ikke tale om skader på grund af slid og ælde. Se billeder af badeværelserne før indgreb i bilag 3. En sjusket udførelse er i nærværende sag ulovlig.

Forsikringskonsulentens vurdering af skadeårsagen er ikke fyldestgørende. Der er tale om, at der i badeværelserne er opsat fliser på gulve og vægge, som ikke er forberedt hertil. Dette har altid været uforsvarligt og på udførelsestidspunktet var det ulovligt.

Kr. 138.858,75 omhandler alene lovliggørelse af vægge til fliseopsætning og gulve til flise-lægning inklusive retablering af gulvvarme i de 2 badeværelser. Nye fliser og sanitet m.v. er betalt af klager.

Ønsker Ankenævnet det, kan en henvendelse til … Kommune bekræfte, at indretning af et badeværelse er en væsentlig ombygning i bygningsreglementets forstand.

Klager har først igangsat lovliggørelsen af badeværelserne efter aftale med/meddelelse til Dansk Boligforsikring. Se bilag …

Før indflytning ønskede klager at udskifte fliser i de 2 badeværelser. Da eksisterende fliser blev aftaget, viste det sig nødvendigt at udføre udbedring af konstruktionerne som beskrevet og prissat. Tryg har dækket skadeudbedring af svampe- og rådangreb, men ikke nødvendig lovliggørelse af gulve og vægge før nyopsætning af fliser. Det er godtgjort, at der er tale om ulovlig udførelse af badeværelser, som skulle lovliggøres. Dette har givet klager et økonomisk tab på de anførte kr. 138.858,75."

Selskabet anførte i skrivelse af 18/9 2009 til nævnet:

"Klager oplyser, at klagen også vedrører 1. sals badeværelset. Dansk Boligforsikring har aldrig fået forevist 1. sals badeværelset, hvilket også fremgår af bilag ... Ved besigtigelsen blev det oplyst, at villaforsikring dækkede fugtskaderne på 1. sals badeværelset, og Dansk Boligforsikring A/S' afgørelse vedrører derfor alene forholdet i 2. sals badeværelset.

Klager har på intet tidspunkt tidligere gjort gældende, at der skulle være ulovlige forhold vedrørende 1. sals badeværelset. Det fremgår heller ikke nærmere af klagers brev af 11. september 2009 hvad klagen her vedrører. Klager har herefter ikke sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold vedrørende 1. sals badeværelset.

Som det fremgår af bilag … (samt billeder), var der på 2. sals badeværelset kun en let vægkonstruktion på den ene side af brusenichen. Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt dækning vedrørende denne væg. De øvrige vægge i badeværelset var opbygget i multiplade (letbeton), som er et uorganisk materiale, der er velegnet som underlag for fliser i vådrum.

Der var ikke - som anført af klager - lagt fliser på linoleumsgulvet. Derimod var der - ovenpå den oprindelige linoleumsbelægning - udlagt et lag armeret beton, hvorpå fliserne var lagt. Om flisebelægningen har været sjusket udført, var det ikke muligt at konstatere, da flisebelægningen var fjernet på besigtigelsestidspunktet. Det er desuden ikke muligt ud fra det fremlagte billedmateriale at afgøre, om der på overtagelsestidspunktet har været problemer med flisebeklædningens udførelse.

Det fastholdes, at det heller ikke vedrørende 2. sals badeværelset er sandsynliggjort, at konstruktionen har været ulovlig.

Endelig bestrides det, at der skulle være indgået en aftale med klager vedrørende igangsættelsen af arbejdet."

Klagernes repræsentant anførte som følge heraf i skrivelse af 29/9 2009 til nævnet:

"• Af bilag 2, 3, 4 og 5 fremgår, at DB har fået anmeldt skaderne i begge badeværelser, og at også 1. sals badeværelset er besigtiget af DB^{S} konsulent. Bilag D har jeg først modtaget kopi af under Ankenævns sagens behandling. Af bilag 7, brev fra DB til forsikringstager fremgår, at der er anmeldt skader i begge badeværelser. Tryg har dækket svampe- og rådskader i begge etager, men ikke lovliggørelsen af de 2 badeværelser.
- Bilag … beskriver og prissætter arbejderne, der var nødvendige for at udbedre svampe- og rådskader samt lovliggøre konstruktionerne ved begge badeværelser. Udgifterne udover svampe- og rådskaderne nemlig lovliggørelsen skulle dækkes af DB. DBs konsulent måtte ikke udtale sig til mig, og en kontakt og forhandling med DB har DB afvist.
- Den lette væg mod brusenichen på 2. sal har det været nødvendigt at forstærke, øvrige vægge skulle repareres og gulvkonstruktionen ændres alt som beskrevet i bilag ... DB har kun tilbudt dækning af en lille del af nødvendige arbejder ved væggen.
- På badeværelsegulvet på 2. sal var lagt fliser på et gammelt linoleumsgulv på et underlag af ikke afbundet, armeret beton. Denne måde at udføre et badeværelsegulv på har aldrig været lovlig eller svarende til god håndværksskik. Se bilag D. Vedrørende flisebelægningens tilstand ved overtagelsen henviser jeg til tilstandsrapporten, bilag ..."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 23/10 2009 til nævnet:

"Det bestrides ikke, at klager har anmeldt skader (ulovlige forhold) på begge badeværelser men, som det fremgår af besigtigelsesrapporten (bilag …), er det kun 2. sals badeværelset, der er besigtiget, da det forinden besigtigelsen blev oplyst, at skaderne på 1. sals badeværelset blev dækket af villaforsikringen.

I øvrigt giver det fremsendte ikke anledning til yderligere bemærkninger. Klager har fortsat ikke nærmere oplyst hvori de påståede ulovlige forhold skulle bestå, hvorfor det fastholdes at der ikke er sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold.

Endelig bemærkes, at i det omfang der på badeværelserne skulle være tale om ulovlige forhold vil forsikringsdækningen være betinget af, at der ikke kan opnås dispensation fra den relevante myndighed. Klager har hverken påvist ulovlige forhold, eller dokumenteret at det - i givet fald - ikke ville have været muligt at få en dispensation."

Klagernes kommune anførte i skrivelse af 7/1 2010 til klagernes repræsentant:

"Med brev modtaget den 07-12-2009 har du spurgt til … Kommunes sagsbehandling i forhold til BR-S 85 i forbindelse med etablering og ombygning af badeværelser på ovenstående ejendom.

Det fremgår af kommunens arkiv, at der ikke har været søgt om tilladelse eller dispensation til disse badeværelser.

Som det fremgår af BR-S 85 afsnit 1.2.1 kan både ombygning og andre ændringer i bygninger udføres uden tilladelse og anmeldelse, hvis der ikke sker udvidelse af arealet.

Ud fra en generel betragtning kan det oplyses, at … Kommune ikke indstillet på, og heller ikke tidligere har haft praksis for, at dispensere fra bestemmelser der vedrører konstruktionsmæssige og tekniske forhold, der skal sikre tilfredsstillende forhold i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 14/1 2010 til nævnet:

"Det fremgår af besvarelsen fra … Kommune, at der ikke foreligger nogen byggesager vedrørende badeværelserne. På den baggrund er der ikke noget i kommunens besvarelse, der understøtter klagers anbringende om, at lovligheden af badeværelset på 2. sal skal bedømmes efter reglerne i BR-85.

Med hensyn til spørgsmålet om hvorvidt der i givet fald ville kunne gives dispensation, har klager heller ikke overfor kommunen kunnet godtgøre et konkret ulovligt forhold, hvorfor kommunen heller ikke har forholdt sig hertil.

Kommunens generelle bemærkninger, om muligheden for at opnå dispensation ses at være fuldt ud i overensstemmelse med kommunernes sædvanlige praksis på området. Udtalelsen vedrørende kommunens sædvanlige praksis for dispensere fra bestemmelser i bygningsreglementet, dokumenterer ikke noget af relevans for nærværende sag, jf. ovenfor."

Klagernes repræsentant anførte i skrivelse af 27/1 2010 til nævnet:

"• At kommunen konstaterer, at der ikke er ikke er søgt om tilladelse eller dispensation til badeværelserne betyder ikke, at kravene i BR-S 85 til udførelsen ikke skulle følges. Se kopi af side 9 i BR-S 85 på næste side.
• Det er tidligere i sagen godtgjort, at disse krav ikke er fulgt. Skadeårsagen er netop manglende opfyldelse af kravene. Min henvendelse til kommunen drejede sig om, hvorvidt det ville have været muligt at opnå dispensation for opfyldelse af kravene. Det har kommunen svaret, at de ikke er indstillet på og heller ikke tidligere har haft praksis for."

Nævnet har modtaget tegninger af ejendommen samt billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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.

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.
…
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at forhold vedrørende både badeværelset på 1. og 2. sal er anmeldt til selskabet og senere behandlet i korrespondancen mellem selskabet og klagernes repræsentant, hvorfor de anmeldte forhold vedrørende begge badeværelser har været genstand for behandling i nærværende sag.

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende, hvornår badeværelserne er etableret, hvordan de er etableret, og hvilke lovkrav der skulle opfyldes på dette tidspunkt, herunder om badeværelserne opfylder disse lovkrav. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann