Ankenævnet for Forsikring

Den 8. april 2015 blev i sag nr. 84813:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for manglende vådrumsmembran i badeværelse og et forhold vedrørende anmeldt fejlkonstrueret tag i udestuen.

Selskabet har henvist til, at manglende vådrumsmembran ikke er en ulovlig bygningskonstruktion i et badeværelse af uorganiske materialer i henhold til BR-S 98, og at det ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var aktuelle bygningsskader i badeværelset.

Selskabet har vedrørende taget i udestuen, hvor klageren har anmeldt nedbøjninger og fugtindtrængen, henvist til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var aktuelle bygningsskader, og at det ikke er dokumenteret, at konstruktionen er ulovlig.

Den forsikrede ejendom er opført i 2002. Klageren overtog ejendommen pr. 1/7 2005 på baggrund af en tilstandsrapport af 31/1 2005. Tilstandsrapporten indeholder ikke anmærkninger af betydning for nærværende sag.

Følgende to forhold behandles separat i det følgende:

1. Manglende vådrumsmembran i badeværelse på 1. sal
2. Tag på udestue, fugtskader

Klagen til nævnet angik oprindeligt endvidere følgende to forhold:

3. Karnap - fugt og kuldebroer
4. Skimmelsvamp i niche i soveværelse.

Parterne er siden sagens indbringelse for nævnet i juli 2013 blevet enige om en udbedring af fugtskaden i karnap og om, at der skal foretages en termografisk undersøgelse angående kuldebroer i karnappen og nichen i soveværelset, hvorpå selskabet vil tage forholdene op til fornyet behandling, hvis der påvises skader. Nævnet tager derfor ikke stilling til forhold 3 og 4 i nærværende kendelse.

1. Manglende vådrumsmembran i badeværelse på 1. sal

Klageren har i klageskemaet af 25/7 2013 anført:

> **"Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?**
> …
> - at TopDanmark dækker omkostningerne i forbindelse med etablering af ny vådrumsmembran i hele badeværelset samt udbedringer af de skader, som den ulovlige indretning har medført i det underliggende værelse."

Af et notat af 25/1 2013, indhentet af klageren fra et rådgivende ingeniørfirma, fremgår:

> **"Besigtigelse:**
> Der er foretaget en besigtigelse … med henblik på at få vurderet eventuelle manglende bygningsdele, alvorlige skader og skadesudvikling. Til stede ved besigtigelsen var bygningsejer … og undertegnede.
>
> Forud for den rekvirerede besigtigelse er gået en længere dialog mellem … forsikringstager og TopDanmark (TD) startende ultimo 2011 og frem til nu. Da enighed ikke har kunnet opnås mellem parterne, har forsikringstager ind undertegnede for at få en objektiv vurdering af skaderne/manglerne.
>
> Følgende er registreret ved besigtigelsen:
>
> 1. På førstesalens badeværelse ses talrige revnede fuger og løse fliser i brusezonen. Der er demonteret to klinker ved bunden af brusekabinen, Der er frit udsyn ind til bagvedliggende porebetonbagmur. Der ses yderligere en udvikling af skimmeldannelse, til trods for [klageren] ikke har benyttet badet i en længere periode.

Det kan konstateres, at der mangler en vådrumsmembran i konstruktionen, da bygningen er opført i 2002, under BR-S 98 og daværende lovgivning. I bygninger af denne alder, hvor det ikke kan forventes at underlaget er vandtæt, skal der benyttes en vådrumsmembran. Dette er tilfældet da materialet ikke er vandtæt, er vandsugende og ikke har tætte elementsamlinger. Det kan konstateres, at der mangler en vådrumsmembran i konstruktionen, da bygningen er opført i 2002, under BR-S 98 og daværende lovgivning. I bygninger af denne alder, hvor det ikke kan forventes at underlaget er vandtæt, skal der benyttes en vådrumsmembran. Dette er tilfældet da materialet ikke er vandtæt, er vandsugende og ikke har tætte elementsamlinger. I henhold til BR-S 98 4.6 stk. 1 litra a – 'Gulve og Vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.' Se nedenstående udklip fra Småhuse SBi 189 af 1998.
…

Det kan hermed konstateres at der mangler vådrumsmembran i hele 1. salens badeværelse, både i brusezone og vådzone ved badekar, samt gulvet. Samme forhold antages at være gældende i stueetagen badeværelse, hvor konstruktionsprincipperne er de samme. Yderligere henvises til SBi 180 'Badeværelser' og 200 'Vådrum'. I underliggende værelse ses yderligere skade på væggen ved loftet, som viser der er indtrængende fugt.
…

I forhold til de 4 ovenstående registreringer, er det essentielt for bygningens fremadrettede brug og funktion, at disse udbedres. De registrerede fejl skyldes fravigelser eller mangler i forhold til gældende love og anvisninger på opførelsestidspunktet for ejendommen.

I badeværelser skal fliser demonteres, skader udbedres i komplet omfang, vådzoner forsynes med membran og derefter monteres fliser og bygningsdele igen. Skaden i underliggende værelse skal ligeledes udbedres."

Selskabet har i brev af 3/10 2013 til nævnet anført:

"Manglende vådrumsmembran er ikke ulovligt
Forsikringen dækker efter vilkårenes punkt 20.A ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Bygningen skal vurderes efter bygningsreglementet fra 1998.

Af bygningsreglementet fra 1998 fremgår under punkt 4.6.1.a:

> *'Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.'*

I By- og Byg Anvisning 200 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres. Under punkt 4.6.2 fremgår:

> *'Til vandtætning af skeletvægge samt gulv og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal vand-tætningssystemer udføres i overensstemmelse med vilkårene i Erhvervs- og Byggestyrelsens godkendelse af de enkelte fabrikater. Godkendelserne udstedes af ETA-Danmark A/S.'*

Der er således ikke krav om vandtætningssystem ved uorganiske konstruktioner, men alene når der er tale om skeletvægge samt konstruktioner, som indeholder træ eller andre organiske materialer.

Ved besigtigelsen på vores kundes ejendom var den nederste fliserække i brusenichens ene væg fjernet, hvorefter der var frit syn til den underliggende konstruktion. På billedmateriale fremgår det, at der er tale om en beton- eller letbetonvæg, ligesom der ligger pudsrester på brusenichebund. På flisevægge er betonfuger og forneden, hvor flisevæg møder emaljeret brusenichebund, er lagt elastiks fuge.

Der er således tale om en uorganisk konstruktion, hvorfor der ikke er lovkrav til etablering af vandtætningssystemer.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde at dække etablering af vådrumsmembran, når badeværelset er opført i uorganisk materiale og således lovligt opført, hvorfor vi ikke finder det sandsynliggjort, at der er tale om en ulovlig indretning på opførelsestidspunktet, som der ikke kan opnås dispensation for.

Vi har af vores kunde ikke modtaget afslag på dispensation.

Der er ikke sandsynliggjort skade på overtagelsestidspunktet
Vores taksator konstaterede, at fugerne på badeværelset var utætte. Ved besigtigelse kunne det konstateres, at den plastiske fuge i brusenichen tidligere var blevet repareret, men at dette i henhold til vores kundes oplysninger var sket i sælgers ejerperiode, da vores kunde ikke havde udskiftet denne i sin ejerperiode.

Vores kunde har på dette tidspunkt ejet ejendommen i ca. 6½ år uden at have vedligeholdt fugerne i brusenichen og anmelder først den 2. december 2011 en fugtskade som følge af de utætte fuger.

Det er en forudsætning for dækning af en skade, at denne har været til stede ved overtagelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.A.

Vi kan derfor ikke tilbyde at dække en udbedring af fugtskaden opstået i 2011 som følge af de utætte fuger, da vi ikke finder det sandsynliggjort, at forholdet har været til stede ved overtagelsen 1. juli 2005."

Hertil har klagerens advokat i brev af 28/10 2013 til nævnet bemærket:

"Der henvises til rapport fra … dateret 23. januar 2013, hvor det af afsnit 1 tydeligt fremgår, at indretningen er ulovlig. Topdanmark anfører, at der kun er krav om vådrumsmembran ved uorganisk materiale. Dette bestrides, da det af Sbi 1998 fremgår, at:

> *'Sådanne materialer bør derfor i de mest udsatte områder have en vandtæt overfladebehandling. Bemærk at almindelig flisebeklædning ikke er vandtæt og derfor bør suppleres med en vandtæt behandling inden fliseopsætning'*.

Med *'sådanne materialer'* henvises til, at visse uorganiske materiale, såsom letbeton og tegl, kan være ret vandsugende, og ligeledes nævnes, at det samme vil gælde for andet materiale, hvor materialet har utætte elementsamlinger. Topdanmark anfører i sit brev, at gulvet er udført i beton- eller letbeton. I rapporten … anføres, at materialet ikke er vandtæt, er vandsugende og ikke har tætte elementsamlinger.

Min klient bestrider derfor stadig Topdanmarks vurdering af dette punkt og fastholder, at ulovligheden er dokumenteret og sandsynliggjort. Det er ikke dokumenteret af Topdanmark, at skaderne stammer fra en utæt fuge i badeværelset."

Klagerens advokat har i brev af 11/4 2014 oplyst:

"Det er vores opfattelse, at [manglende vedligeholdelse af fuger] ikke er relevant for bedømmelsen af … skaderne som følge af manglende vådrumsmembran. Dette understøttes af konklusionerne i rapport fra … dateret 23. januar 2013.

Min klient har haft en fugemand ude for at besigtige og eventuelt udbedre fugen, men fugemanden konstaterede, at dette ikke ville have nogen effekt henset til den manglende vådrumsmembran."

I brev af 29/10 2014 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores kundes advokat bekræfter nu, at der er tale om en konstruktion udført i porebeton. Der er således ikke tale om en organisk konstruktion.

Efter BR 98 punkt 4.6.2, er der alene lovkrav om vandtætning af skeletvægge samt gulv og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske konstruktioner.

Vi må derfor fastholde, at der ikke er sandsynliggjort en ulovlig bygningskonstruktion, som der ikke kan opnås dispensation for, idet der er tale om porebeton.

Vi må desuden fastholde, at manglende vådrumsmembran ikke i sig selv anses for en skade i forsikringens forstand, og at der i den forbindelse ikke er sandsynliggjort en aktuel bygningsskade på tidspunktet for overtagelsen i 2005.

Vi henviser i den forbindelse også til lovgivers eksempler på ikke dækningsberettigede skader i forbindelse med den nye ejerskifteforsikring, hvor man til forbrugerinformation i bekendtgørelsen om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer har foretaget en oplistning af eksempler på skader som almindeligvis er henholdsvis dækkede og ikke dækkede. Som et eksempel på en ikke dækket skade nævnes specifikt: 'Manglende vådrumsmembran i vådrumszoner', BKG. nr. 13 af 12.01.2012, bilag 3."

Klagerens advokat har i brev af 26/11 2014 til nævnet anført:

"Det fastholdes, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, som var til stede ved overtagelsen af huset jf. rapport fra … dateret 23. januar 2013.

Jeg henviser i den forbindelse til tabel 3 Vægge i vådzoner i SBI-anvisning 200, side 40 (uddrag vedlægges som bilag …).

Af tabellen fremgår, at der ved gasbetonvægge skal bruges et MK-godkendt flisesystem med membran. Alene i de situationer, hvor kravene til en MK-godkendelse er opfyldt og kan dette dokumenteres, kan der anvendes et flisesystem uden membran. I nærværende situation kan det ikke dokumenteres, at kravene til en MK-godkendelse er opfyldt, hvorfor der er krav om vådrumsmembran."

Selskabet har hertil i brev af 19/12 2014 til nævnet bemærket:

"Henvisning til SBI anvisning 200 ændrer ikke vores opfattelse, idet der ikke herved er tale om lovkrav.

Efter BR98 punkt 4.6.2, er der som tidligere beskrevet alene lovkrav om vandtætning af skeletvægge samt gulv og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske konstruktioner.

Anvisningen i SBI 200 er alene vejledende, idet det her beskrives hvorledes en vådrumssikring kan udføres jf. også BR 98 indledning under generelle bemærkninger:

'Bygningsreglement for småhuse er opdelt i to spalter. Spalten til venstre indeholder kravteksten dvs. de juridisk bindende forskrifter, og spalten til højre indeholder vejledende skitser og kommentarer til kravteksten. Alle tegninger i vejledningen skal alene opfattes som eksempler.'

SBI 200 er der henvist til i højre spalte.

Vi må derfor fastholde, at der ikke er sandsynliggjort en ulovlig bygningskonstruktion, som der ikke kan opnås dispensation for."

2. Tag på udestue, fugtskader

Klageren har i klageskemaet af 25/7 2013 anført:

"Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

…

- at Topdanmark dækker alle omkostninger i forbindelse med, at der foretages ekstra understøtningsmetode af taget i udestuen, samt omkostninger til udbedring af opfugtninger."

Af et notat af 25/1 2013, indhentet af klageren fra et rådgivende ingeniørfirma, fremgår:

"Besigtigelse:
Der er foretaget en besigtigelse … med henblik på at få vurderet eventuelle manglende bygningsdele, alvorlige skader og skadesudvikling. Til stede ved besigtigelsen var bygningsejer … og undertegnede.

Forud for den rekvirerede besigtigelse er gået en længere dialog mellem … forsikringstager og TopDanmark (TD) startende ultimo 2011 og frem til nu. Da enighed ikke har kunnet opnås mellem parterne, har forsikringstager ind undertegnede for at få en objektiv vurdering af skaderne/manglerne.

Følgende er registreret ved besigtigelsen:

…

2. Der er registeret fugtskader af taget på udestuen, hvor elementerne nedbøjer kraftigt, har sluppet i samlingerne og der ses opfugtninger på undersiden.
Der mangler dermed tilstrækkelig stabilitet i elementerne og i understøtningen af disse. Forholdet må forventes at lede til endelig kollaps med tiden, og dermed et brud på klimaskærmens tæthed.
…

I forhold til de 4 ovenstående registreringer, er det essentielt for bygningens fremadrettede brug og funktion, at disse udbedres. De registrerede fejl skyldes fravigelser eller mangler i forhold til gældende love og anvisninger på opførelsestidspunktet for ejendommen.
…

I havestuen, må der foretages en ekstra understøtningsmetode, så det sikres at elementerne ikke knækker, ved påvirkning af snelast."

Selskabet har i brev af 3/10 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Udestuen er delvist dækket i 2006
30. november 2006 anmelder vores kunde, at der er opstået svamp i loftkonstruktionen i rummet med den tidligere swimmingpool, som ombygges til udestue.

Ved besigtigelsen er forholdet udbedret, og vi må henvise vores kunde til sin husforsikring, som går forud for ejerskifteforsikringen. Vi henviser til vilkårenes punkt 5.B.

Samtidig dækkes hjørnestolper på glasudbygning ved tidligere swimmingpool-rum, da disse er med begyndende nedbrydning, da de står direkte mod terræn.

Vores kunde kontakter os i 2010 om samme skade og vi kontakter reparatøren, som besigtiger forholdene igen den 14. marts 2010. Det konstateres herved, at fugtskader ikke vedrører utilstrækkelig udbedring af forholdene, men at tagnedløb er monteret forkert og ikke tilsluttet kloak.
…

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der er yderligere skade end allerede dækket af forsikringen, som har været til stede ved overtagelsen og som ikke vedrører vores kundes egen udbedring af lofter i forbindelse med det tidligere pool-område.

Vi har i forbindelse med vores kundes 'nyanmeldelse' af soveværelset, udestuen og karnappen under klage over sagen vedrørende vådrumsmembranen, tilbudt at mødes med vores kunder på ejendommen, idet vi dog må tage forbehold for, at der skulle være tale om et de tidligere anmeldte forhold fra 2006 og der herved skulle være indtrådt forældelse.

Såfremt vores kunde fortsat er af den opfattelse, at der er tale om forhold, som ikke tidligere er behandlet, vil vi fortsat gerne tilbyde at besigtige dette forhold, som meddelt i vores seneste brev til vores kundes advokat.

Er der tale om samme forhold, som allerede tidligere behandlet anser vi nu forholdet for forældet, jf. forældelseslovens § 3."

I brev af 26/3 2014 fra selskabet til nævnet hedder det:

> "Vi har besigtiget udestuen på ny.
>
> Vi må fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for opstået utæthed i glastag på udestue, som forinden vores kunders ombygning rummede svømmepølen.
>
> Det er taksators vurdering, at de nu opståede utætheder kan skyldes, at tætningbåndene under metalprofilerne, som dækker samlingerne mellem vindueselementerne er under nedslidning og bør udskiftes, hvis dette ikke er sket siden opførslen.
>
> Hertil kommer, at der er tætnet med silicone mod facademuren, hvilket kræver jævnlig vedligeholdelse af fugen for at undgå vandindtrængen.
>
> Vi må forholde os til, at vandindtrængningen først er opstået flere år efter overtagelsen, og vi finder det således ikke sandsynliggjort, at utætheden har været til stede ved overtagelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.A.
>
> Således var samlinger på glastaget ikke utæt i forbindelse med tidligere behandlede skader på loftet og stolper i udestuen i både 2006 og 2010. Vi henviser til tidligere taksatorrapporter vedlagt vores første brev, hvor flere forhold er besigtiget i forbindelse med udestuen, og glastaget ikke konstateret utæt.
>
> Konstruktionen ses desuden ikke at adskille sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme og ses ofte anvendt ved udestuer og glasudbygninger.
>
> Vi anser det på denne baggrund ikke sandsynliggjort, at forholdet udgør en på overtagelsestidspunktet aktuel bygningsskade eller ulovlig indretning, som der ikke ville kunne opnås dispensation for, henset til bygningens godkendelse efter BR 1998.
>
> Vi bemærker for god ordens skyld også, at forsikringen ikke dækker forhold, som består i manglende vedligeholdelse og udløb af materialers sædvanlige levetid. Vi henviser til vilkårenes punkt 5.G og H."

Klagerens advokat har i brev af 30/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Af rapportens punkt 2 fremgår, at der er kraftig nedbøjning. Elementer af denne type skal ikke have nedbøjning, og nedbøjningen viser i sig selv, at konstruktionen/elementer er underdimensioneret. Der er således tale om et varslet brud, og varslingen består i selve nedbøjningen."

Selskabet har i brev af 29/10 2014 til nævnet bl.a. anført:

> "Der blev ved den fælles besigtigelse dog ej heller konstateret nedbøjninger på udestuetaget, der kan indikere, at udestuetaget skulle være opført ulovligt.
>
> Vi gør i den forbindelse også opmærksom på, at det er en forudsætning for dækning, at der ikke kan opnås dispensation. Vi henviser til vilkårenes punkt 20.A.
>
> Vi er ikke enige, at der faktuelt findes kraftige nedbøjninger og henviser til billede taget ved den fælles besigtigelse.

Konstruktionen har desuden bestået i en årrække, hvorfor vi ikke anser det for sandsynliggjort, at byggearbejdet skulle være udført uforsvarligt og med risiko for skade.

Vi må på denne baggrund fastholde, at det ikke er tilstrækkelig sandsynliggjort, at vores kunde har overtaget ejendommen med en ulovlig indretning på opførelsestidspunktet, som der ikke vil kunne opnås dispensation for.

Vi må desuden fastholde, at der ikke på tidspunktet for overtagelsen i 2005 er sandsynliggjort aktuelle bygningsskader - særligt henset til, at vi gennem forløbet af udbedringer af de dækkede skader på ejerskifteforsikringen løbende siden 2006 har været på ejendommen flere gange, hvor der ikke var konstateret skader i forbindelse med udestuetaget."

I brev af 26/11 2014 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Det fremlagte foto er ikke relevant i vurderingen af, om der findes kraftige nedbøjninger på udestuen, idet fotoet er taget fra en vinkel, hvorfra de kraftige nedbøjninger ikke kan ses, idet nedbøjningerne ses indvendigt fra. Som bilag … fremlægges fotos taget af [klageren] den 25. november 2014 af nedbøjningerne på udestuen.

For så vidt angår den rette lovhjemmel henvises der til BR98, pkt. 4.2 Bærende konstruktioner, hvoraf fremgår:

'Ved dimensionering af bygningskonstruktioner skal anvendes følgende normer for bygningskonstruktioner:
DS409 Sikkerhedsbestemmelser for konstruktioner, 2. udgave 1998
DS410 Last på konstruktioner, 4. udgave 1998.'

Jeg henviser i den forbindelse til Dansk Ingeniørforenings Norm for sikkerhedsbestemmelser for konstruktioner, DS 409, 2. udgave, 1998, side 8 og 11. (uddrag vedlægges som bilag …), hvor følgende fremgår:

'1.1 Almene funktionskrav
En konstruktion skal dimensioneres og udføres således, at den i den forventede levetid ved korrekt anvendelse og vedligeholdelse:
- *med en tilfredsstillende sikkerhed kan modstå de laster, den forventes udsat for*
- *fungerer tilfredsstillende ved normal brug*
- *har tilfredsstillende bestandighed og robusthed.'*

(…)

'1.2.7 Robusthed
(i) P En konstruktion er robust, enten når de afgørende dele af konstruktionen kun er lidt følsomme over for de aktuelle påvirkninger, eller når der ikke sker et omfattende svigt af konstruktionen, hvis en begrænset del af konstruktionen svigter.'

Der er således krav om, at konstruktionerne skal have en tilfredsstillende bestandighed og robusthed, når konstruktionerne bruges/udsættes for normal belastning. I nærværende sag er kravet om robusthed i DS 409 og DS 410 således ikke opfyldt."

Hertil har selskabet i brev af 19/12 2014 til nævnet bemærket:

"Vi er fortsat uenige i, at der i udestuen kan konstateres kraftige nedbøjninger, som ej heller kan konstateres på de billeder, som vores kunde nu har sendt.

Henvisning til de overordnede almene funktionskrav i BR98 om sikkerhed og robusthed i bærende konstruktioner dokumenterer ikke en ulovlig konstruktion i udestuen allerede fordi konstruktionen fortsat består, ligesom der ikke foreligger beregninger, som dokumenter, at konstruktionen skulle indebære omfattende svigt eller risiko for personskade.

Vi må fastholde, at der ikke er sandsynliggjort en ulovlig bygningsindretning. Vi gør i den forbindelse også opmærksom på, at det er en forudsætning for dækning, at der ikke kan opnås dispensation. Vi henviser til vilkårenes punkt 20.A."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4 Hvilke skader dækker forsikringen
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke
…
G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.
H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.
…

20 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement /bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet er blevet forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

11. 84813

Manglende vådrumsmembran

Det omhandlede badeværelse er fra husets opførelse i 2002. Klageren overtog ejendommen pr. 1/7 2005 og har i november 2011 konstateret en vandskade i værelset under badeværelsets brusekabine. Af ingeniørrapport af 25/1 2013 fremgår, at der er talrige revnede fuger og løse fliser i brusezonen, og der er ingen vådrumsmembran. Væggene bag fliserne er af porebeton, og nævnet lægger til grund, at der ikke er organiske materialer i væg- eller gulvkonstruktion.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var aktuelle skader eller forhold, der udgjorde en nærliggende risiko for skade. Nævnet har lagt vægt på, at der er forløbet mere end 6 år fra overtagelsestidspunktet, til skaden anmeldes. Efter fast praksis anses en manglende vådrumsmembran ikke i sig selv for en skade eller en nærliggende risiko for skade i forhold til forsikringens basisdækning.

Forsikringen er tegnet med udvidet dækning for ulovlige konstruktioner og bygningsindretninger. Nævnet finder, at det ikke på det foreliggende grundlag er godtgjort, at der er konstruktioner eller bygningsindretninger i klagerens badeværelse, herunder manglende vådrumsmembran, der udgør et ulovligt forhold i henhold til det gældende bygningsreglement, BR 98.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for manglende vådrumsmembran.

Tag på udestue

Klageren har på baggrund af ingeniørrapporten af 25/1 2013 anmeldt, at der sker fugtskader på taget af udestuen, fordi tagelementerne nedbøjer og har sluppet i samlingen. Selskabets taksator har vurderet, at utæthederne kan skyldes, at tætningsbånd under metalprofilerne er nedslidte og skal skiftes. Selskabet har bestridt, at der er tale om nedbøjninger på udestuetaget, og har anført, at taget ikke blev konstateret utæt i forbindelse med besigtigelse af andre skader i 2006 og 2010.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold ved taget på udestuen på overtagelsestidspunktet i 2005 udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i basisforsikringens forstand.

Vedrørende forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at det ikke er godtgjort, at der er forhold ved konstruktionen, som er ulovlige i henhold til det gældende bygningsreglement BR 98. Klagerens advokat har henvist til de af bygningsreglementet følgende almene funktionskrav og krav til robusthed. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at disse krav er overtrådt således, at udestuetages konstruktion må anses for ulovlig.

Nævnet kan på det baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for taget på udestuen.

Nævnet bemærker afslutningsvis, at det tillige er en betingelse for at være berettiget til dækning i henhold til forsikringens ulovlighedsdækning, at det godtgøres, at der ikke kan opnås dispensation fra myndighederne for de ulovlige forhold, som der søges forsikringsdækning for.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels