Ankenævnet for Forsikring

Den 7. november 2014 blev i sag nr. 85957:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udbedring af hele pudslag under klinkerne i et badeværelse og etablering af en vådrumsmembran.

Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for dele af pudslaget i badeværelset, der er porøst. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for etableringen af vådrumsmembranen bl.a. med henvisning til, at det ikke er et krav i henhold til bygningsreglementet, at der skulle være etableret en vådrumsmembran.

Klagerens hus er fra 1949. Han har oplyst, at badeværelset blev ombygget i 2005 af den tidligere ejer. Forsikringen trådte i kraft den 1/4 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/11 2006.

Af brev af 3/12 2012 til klageren fra selskabet fremgår bl.a.:

> "Vi erstatter kun delvis den skade du har anmeldt omkring ulovligt og skadet badeværelsesgulv på 1. sal.
>
> Oplysninger om badeværelset:
> Opført i 1949. Er siden opførelsen blevet renoveret, sidste gang formentlig i 2005. Seneste renovering har omfattet væg og gulvoverflader samt nyt inventar.

Denne form for renovering kræver ikke nogen byggetilladelse og derfor stilles der ingen krav til lovliggørelse i form af vådrumsmembran m.m.

Jeg har gennemgået de informationer vi har omkring skaden, og på den baggrund vurderer jeg, at din forsikring dækker følgende:

Vi erstatter følgende:

Skaden på selve gulvklinkerne/pudslaget i brusenichen.

Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og at det vurderes at nedsætte bygningens brugbarhed/værdi nævneværdigt, i sammenligning med andre tilsvarende huse.

Forsikringen kan dog ikke hjælpe med lovliggørelsen af badeværelset, da der ikke var krav om lovliggørelse ved den seneste renovering.

Følgende kan du lade udbedre:

Forsikringen dækker, at du lader skaden udbedre i dette omfang:

Fliser og løst pudslag i brusenichen fjernes.
Nyt pudslag etableres.
Nye tilsvarende fliser i brusenichen monteres.
Ny elastisk hjørnefuge i brusenichen.
Materialer anslås til 2.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn anslås til 6.000 kr. inkl. moms.

Skaden kan udbedres indenfor den opgjorte erstatning. Såfremt det viser sig, under udbedringsarbejdet, at der fremkommer forhold som der ikke var forudsat, og som vil ændre udbedringsprisen, skal jeg omgående kontaktes."

I brev af 21/1 2013 til klageren fra kommunen hedder det bl.a.:

"**Meddelelse uden særlig følgeskrivelse**
…
Bemærkninger
Jeg har vedlagt lidt relevant materiale og kan oplyse, at ved om og tilbygning herunder renovering af bygninger skal alle bygningsreglementets krav opfyldes.

Det er altid de på tidspunktet for renovering /ombygning gældende regler der skal overholdes. Der kan være forhold som ikke teknisk eller praktisk kan opfyldes i disse tilfælde skal der principielt søges om dispensation fra bygningsreglementets regler. I visse tilfælde kan der dispenseres f. eks med til isolering, hvor de nye meget store dimensioner ikke fysisk kan indgå en konstruktion uden væsentlige gener.

Jeg har vedlagt lidt materiale bl.a. et lille udsnit fra det bygningsreglement var gældende i 2005 - disse regler er desuden ikke ændret."

Klageren har i brev af 26/1 2013 til selskabet bl.a. påpeget:

"Vi har forespurgt hos [bynavn] Kommunes tekniske forvaltning om Deres vurdering, som vedlægges.

Af forvaltningens medsendte materialer henvises til 'Bygningsreglementet for småhuse 1998 incl. tillæg 1-11, april 2006 afsnit 1: Administrative bestemmelser pkt. 1.1.2', samt 'Love og regler om badeværelser' fra Boligejernes Videnscenter (Bolius) s. 2+3 'Vådzone og fugtig zone', og s. 4 '…skal du have byggetilladelse'.

Endvidere befinder vores badeværelse sig jo på 1. sal."

I mail af 11/3 2013 til selskabet fra klageren hedder det bl.a.:

"I forbindelse med renoveringen af vores badeværelse er toilettet flyttet og badekar sløjfet (kloak er flyttet). Vores toilet står op ad ydermur og badekar erstattet af en bruseniche, og vi har derfor faldstamme i en afdækningskasse i køkkenet. Toilettet stod tidligere midt i huset tæt på den lodrette faldstamme og brusenichen er placeret i det område, hvor badekaret var.

Angående trappen ved hoveddøren: Ved besigtigelsen den 7. november 2012 så du på trappen, hvor nederste trin er knækket fra resten af trappen. Jeg fik dig også til at mærke den niveauforskel, der er ved brudfladen."

I klageskema af 17/3 2014 har klageren bl.a. anført, at han: "…forventer, at der etableres vådrumsmembran, hvor det kræves/anbefales, samt at hele gulvet i badeværelset renoveres for den porøse puds."

I brev af 25/4 2014 til nævnet har selskabet bl.a. bemærket:

"Følgende fremgår af lbkg. nr. 1185 af 14. oktober 2010 Byggelov § 2, stk. 1:

'Loven finder anvendelse ved:

a) opførelse af ny bebyggelse og tilbygning til bebyggelse,
b) ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,
c) ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,
d) nedrivning af bebyggelse,
e) ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen.'

Byggelovens § 5 lyder:

'By- og boligministeren udfærdiger et bygningsreglement med regler om de i §§ 6-13 omhandlede forhold samt om forhold, som loven i øvrigt indeholder hjemmel til.'

Klager har gjort gældende, at ejendommen er ombygget i 2005 af den daværende ejer, hvor der skulle være ændret på indretningen af badeværelset, herunder udskiftet dele af afløbsinstallationen, opsat nye skillevægge samt lagt nye klinker på gulv og opsat nye fliser på vægge.

Ombygninger af huse i 2005 skal - i overensstemmelse med byggelovens anvendelsesområde, jf. byggeloven § 2, stk. 1 - vurderes efter Bygningsreglement for småhuse - 1998 (BR-S 98), jf. pkt. 1.1.2, i tilfælde af bl.a.:

- ombygning og andre forandringer, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser,
- ændringer i anvendelsen, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser, [...]

BR-S 98 har i afsnit 4 'Konstruktioner, brandforhold og byggepladsen', punkt 4.6 Vådrum, anført følgende bestemmelse:

'Baderum, wc-rum med gulvafløb og andre vådrum skal opfylde følgende krav:

a. Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.
b. Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte.
c. I rum med gulvafløb skal gulvet i den vandbelastede del af rummet have fald mod afløbet.
d. I den vandbelastede del af rummet må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.
e. Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.'

Den 3. december 2012 gav vi dækningstilsagn på udbedring af pudslag og klinker i brusenische. Klager har med sin klage af 17. marts 2014 påberåbt sig dels udbedring af hele badeværelsesgulvet, dels etablering af vådrumsmembran hvor det er et krav eller anbefales.

Ad bade værelsesgulv)
Ejerskifteforsikringen dækker skader eller forhold med nærliggende risiko for skader, som nævneværdigt nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14. Vores taksator har vurderet det porøse gulv og puds i brusenichen som en skade, der nævneværdigt nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed, eftersom der er vandpåvirkning, hvilket kan medføre skade på bygning, og på den baggrund er der givet dækningstilsagn for dette forhold.

For det resterende badeværelsesgulv har vores taksator ikke konstateret skrukke eller løse fliser, og eftersom der heller ikke er vandpåvirkning, foreligger der ikke en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade, som nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i henhold til betingelserne. Vi afviser derfor klagers krav om dækning for udbedring af hele badeværelsesgulvet, men dækker alene i henhold til vores taksators opgørelse af 3. december 2012.

Ad vådrumsmembran)
Klager påberåber sig, at den manglende vådrumsmembran i badeværelset på første sal er et ulovligt forhold, og at det skal dækkes over Ejerskifteforsikringen.

Indledningsvist er det vores bemærkning, at den manglende vådrumsmembran ikke udgør en (aktuel eller nærliggende risiko for) skade eller et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende ejendomme.

Klager har tegnet dækning for ulovlige bygningsindretninger, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, litra a. Hertil kræves det, at det anmeldte forhold skal være i strid med bygningslovgivningen på opførelses/udførelsestidspunktet, samt at dispensation til det pågældende forhold ikke kan opnås hos myndighederne.

Klager har fremlagt byggetegning fra 1947 med plantegning over bygningens første sal. Ifølge tilstandsrapporten af 14. november 2006 er huset opført i 1949. I det følgende lægger vi til grund, at huset er opført senest i 1949.

På opførelsestidspunktet var der ikke specifikke krav til bygningers opførelse i form af et landsdækkende bygningsreglement; derimod hvilede krav til byggeri på lokale bygningsforskrifter eller selve projektet og den udførende håndværkers brug af gængse samt almindeligt anvendte byggemetoder og konstruktioner.

Nyere byggeregler skal dog efterleves i visse situationer. Ved ombygninger af huse i 2005 fandt Bygningsreglement for småhuse - 1998 (BR-S 98) anvendelse, bl.a. ved væsentlige ombygninger og forandringer, jf. BR-S 98, pkt. 1.1.2. Væsentlighedskriteriet opfyldes eksempelvis, hvor et beboelsesrum ændres til badeværelse, eller arealet af et badeværelse udvides. BR-S 98 stillede dog ikke krav om etablering af vådrumsmembran, jf. BR-S 98, pkt. 4.6.

Klager har ved mail af 30. maj 2013 oplyst, at der i forbindelse med renovering af badeværelset blev muret to vægge ved etablering af bruseniche, flyttet to afløb samt lagt nyt gulv. Vi lægger derfor til grund, at badeværelsets størrelse og placering er uændret.

Det er på den baggrund vores vurdering, at der ikke er tale om en væsentlig ombygning eller ændring af badeværelset, hvorfor bygningsreglementet ikke finder anvendelse, jf. pkt. 1.1.2. Efter vores vurdering understøtter den kommunale skrivelse af 21. januar 2013 ikke, at bygningsreglementet finder anvendelse, eftersom kommunen alene forholder sig generelt til bygningsreglementets anvendelsesområde og ikke til opfyldelsen af væsentlighedskriteriet.

Der er ikke tale om en ulovlig bygningsindretning efter forsikringsbetingelserne pkt. 15, litra a, fordi opførelse af badeværelse uden vådrumsmembran ikke var reguleret i lovgivningen og de dertilhørende forskrifter på opførelsestidspunktet i 1949, fordi der ikke er tale om en væsentlig ombygning eller ændring, som påkrævet for anvendelse af BR-S 98, og fordi BR-S 98 ikke indeholder et krav om etablering af vådrumsmembran. Desuden har klager ikke godtgjort, at dækningsbetingelsen i forsikringsbetingelserne pkt. 15, litra a, om at dispensation for det ulovlige forhold ikke kan opnås hos myndighederne, er opfyldt.

Ankenævnet har tidligere taget stilling til lignende sager, hvor manglende vådrumsmembran ikke er fundet som et dækningsberettiget forhold - se eksempelvis kendelser nr. 66.483 og 80.420.

Vi skal hermed afvise klagers krav om at få dækning for etablering af vådrumsmembran, fordi dækningsbetingelserne ikke er opfyldt.

Afslutningsvist vil vi for en god ordens skyld bemærke, at det seneste bygningsreglement (Bygningsreglement 2013 pkt. 4.6, stk. 5) heller ikke stiller krav om etablering af vådrumsmembran.

Af ovennævnte grunde skal vi fastholde vores afvisning af klagers krav om udbedring af hele badeværelsesgulvet samt etablering af vådrumsmembran."

Klageren er efterfølgende fremkommet med yderligere kommentarer i brev af 1/5 2014 til nævnet.

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.
b. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført.
c. manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede
d. bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.
e. ulovlige kloak- og stikledninger uden for den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført. Ved kloak- & stikledninger forstås alene rørføring til vand, varme, gas, olie og kloak.
f. i forbindelse med en dækningsberettiget skade under punkt 14 og punkt 15 på fliser/klinker i bad/toiletrum, kan forsikringstageren i samarbejde med Nykredit, vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i samme bad/toiletrum i et afgrænset areal, svarende til gulv eller vægge afhængig af hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil."

7. 85957

Nævnet udtaler:

Puds

Selskabet har anerkendt at dække udgiften til udbedringen af det porøse gulv og puds i brusenichen, men har afvist at dække det resterende badeværelsesgulv, idet selskabets taksator ikke har konstateret skrukke eller løse fliser, og idet der ikke er vandpåvirkning i den del af rummet.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke er tilstrækkelig til udbedring af den anmeldte skade, og nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Vådrumsmembran

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende vådrumsmembranen udgør et dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringsbetingelsernes basisdækning. Nævnet kan herefter ikke på dette grundlag pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der ved de foretagne arbejder var krav om, at de regler, der var gældende dette tidspunkt, skulle følges, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b, om væsentlige ombygninger og forandringer.

Nævnet har endvidere bemærket, at klageren ikke har dokumenteret, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på opførelsestidspunktet gældende regler. Nævnet kan allerede derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene i medfør af forsikringens udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger. Kommunens ”Meddelelse uden særlig følgeskrivelse” finder nævnet ikke at kunne føre til et andet resultat.

8. 85957

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund