Ankenævnet for Forsikring

Den 17. juni 2015 blev i sag nr. 86909:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med udbedringen af en dækningsberettigende skade i badeværelset på husets første sal.

Klagerne konstaterede i april 2014, at der trængte vand ned gennem etageadskillelsen under badeværelset på husets første sal. Selskabet anerkendte forholdet som dækningsberettigende og tilbød erstatning til udbedring af den afløbsskål, der ifølge selskabet var årsag til vandgennemtrængningen.

Klagerne kræver, at selskabet herudover erstatter en lovliggørelse af badeværelset i henhold til BR-98, bl.a. med vådrumsmembran, og foretager en egentlig sikring af, at der ikke er opstået følgeskader i etageadskillelsen.

Selskabet har afvist klagernes krav med henvisning til, at det er klagerne, der skal dokumentere, at vandgennemtrængningen har medført følgeskader, hvilket intet ifølge selskabet tyder på er tilfældet, og at klagerne ikke har dokumenteret, at den modernisering af badeværelset, ejendommens sælger forestod i sin ejertid, var af så omfattende karakter, at det – såfremt det lægges til grund, at moderniseringen fandt sted efter 1998 – medfører, at kravene i BR-98 skulle opfyldes.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den forsikrede bygning er opført i 1864. Af salgsopstillingen fremgår imidlertid, at bygningen er opført i 1950. Forsikringen trådte i kraft den 1/2 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/10 2005.

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

"

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? 10			
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? Gennemgribende indvendig ombygning stueplan og 1.sal.	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? Medbyg Gennemgribende indvendig ombygning stueplan og 1.sal.	☒	☐	☐
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
9.	**Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)**			
9.1	Er der problemer med afløb? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
...				
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

"

Klagernes advokat har i klageskemaet af 30/10 2014 og tillæg hertil anført:

"**1. Sagsfremstilling:**
Klagerne købte ejendommen beliggende … med overtagelsesdag 1.2.2006, bilag 1, købsaftale og bilag 2, salgsopstilling.

I forbindelse med handlen var udarbejdet tilstandsrapport, bilag 3.

I salgsopstillingens beskrivelse er bl.a. anført, at 'interiøret er ligeledes velbevaret - men dog inden for de seneste års smagfuldt moderniseret med helt moderne bade- og køkkenfaciliteter…'
Af billedmaterialet ses, at badeværelset ser meget nyt ud.

I tilstandsrapporten findes alene en anmærkning vedrørende badeværelset, hvor det anføres, at der ikke ses udført rumaftræk. Denne anmærkning er uden betydning for klagen. Af sælgeroplysningerne fremgår, at sælger har ejet ejendommen i en 10-årig periode og at ejendommen er gennemgribende moderniseret i denne ejers ejerperiode.

Den 24. april 2014 konstaterede klagerne, at der trængte vand ned gennem loftet fra badeværelset, der ligger på 1. sal til badeværelset/toilette i stueetagen.

Da klagerne har boet i ejendommen i en 8-årig periode uden at have haft problemer, antog de, at der var tale om en rørbrudsskade, hvorfor de kontakterede deres husforsikringsselskab - Lokal Forsikring - og anmeldte forholdet som en skade.

Dette selskabs taksator besigtigede skaden den 30.4.2014 og fremsendte skaderapport den 6. maj 2014, bilag 4.

Taksatoren vurderede, at der ikke var tale om et rørbrud, og at årsagen til problemet er en tilstopning i afløb som skyldes en fejlkonstruktion.

Videre vurderede han, at 'Der er tale om, at den tidligere ejer har renoveret badeværelset og denne renovering er ikke udført efter gældende love og regler for området - bl.a. er renoveringen udført uden anvendelse af vådrumsmembram.'

Klagerne anmeldte herefter forholdet til den hos indklagede tegnede ejerskifteforsikring den 7.5.2014, bilag 5.

Efter besigtigelse af forholdene tilbød indklagede delvis dækning af en udbedring, der navnlig ikke indebar etablering af bådrumsmembram, bilag 6, brev af 6.6.2014.

Klagerne besvarede dette med mail af 7.6.2014, bilag 7, hvor klagerne rejste en række spørgsmål, som ikke var besvaret ved det tidligere nævnte begrænsede dækningstilsagn.

Indklagede fremsendte den 12.6.2014 på klagernes opfordring et tidligere udarbejdet besigtigelsesnotat, bilag 8.

Klagerne indhentede selv tilbud på udbedring fra murer og VVS-er, bilag 9-10, og rykkede ved mail af 13.7.2014 indklagede for svar, bilag 11.

Den 22.7.2014 meddelte indklagede, at man ikke fandt, at det var dokumenteret, at renoveringen af badeværelset ar sket efter 1998 og at renoveringen af badeværelset havde været så omfattende, at nyt bygningsreglement skulle overholdes - herunder med etablering af bl.a. vådrumsmembram, bilag 12.

Klagerne er af den opfattelse, at der bør gennemføres syn og skøn til belysning af, om renoveringen af badeværelset var så betydelig, at badeværelset burde have været ombygget under iagttagelse af bygningsreglementet for 1998.

Hvis Ankenævnet er enig i, at sagen ikke kan afgøres uden indhentelse af tekniske rapporter opfodres til, at sagen hurtigst muligt afvises fra realitetsbehandling, således at en retslig afgørelse i stedet kan søges.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Det ønskes at selskabet anerkender at skulle dække en lovliggørelse af badeværelset efter bygningsreglementet fra 1998 med bl.a. etablering af vådrumsmembram og egentlig sikring af, at der ikke er opstået skader i etageadskillelsen."

Selskabet har i brev af 18/11 2014 til nævnet hertil anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er opført i 1854. I salgsopstillingen er det anført at hovedejendommen er opført i 1950. Jeg ved ikke, om dette er korrekt, fra gamle luftfotos (www.arealinfo.dk) synes hovedejendommen er være der i både 1954 og 1945.

Vi har indhentet ejendommen byggemappe, og der er intet i den, der indikerer, at badeværelset skulle være opført i nyere tid. Der er tale om et badeværelse på 1. sal - se plantegningen i salgsopstillingen.

Ved vores gennemgang af konstruktionerne kan vi se, at der er støbt ovenpå et terazzogulv, og de gamle vvs-installationer (bevaret) vurderes at være mellem 60 og 80 år gamle. Vi vurderer herud fra, at badeværelset er fra 1950'erne.

Sælger har i sin ejertid moderniseret badeværelset, ved udlægning af nye fliser ovenpå terazzogulvet, udstøbt på et lag beton samt installeret nye baderumsmøbler. Sælger har oplyst til os, at moderniseringen er sket mellem 1995 og 2005, men han kan ikke huske præcist hvornår badeværelset blev moderniseret. Det er de gamle installationer, der er genbrugt, bl.a. det gamle støbejerns gulvafløb. I forbindelse med udstøbningen af det nye gulv, har man forsømt at tætne forhøjelsen af gulvafløbet - det er ulovligt.

8 år efter overtagelsen stopper afløbsrørene til, og der stuver derfor vand op i afløbet og vandet kan trænge ud gennem den ikke-tætte forhøjelse af gulvafløbet. Se fotos og besigtigelsesrapporter.

Vi har dækket lovliggørelse af afløbet og opgjort erstatningen skønsmæssigt i henhold til [VVS firma] estimat til 30.000 kr. Inkluderet i dækningen er afpropning af et gammelt grenrør til badekarret, der nu ender blindt.

Vi har ikke set egentlige vandskader (på f.eks. underliggende loft), men har anerkendt at dække, hvis der viser sig at være skader i etageadskillelsen som følge af det utætte/ulovlige afløb.

Vores kunde kræver vådrumssikring af badeværelset. Sælger har oplyst til os, at der er udført vådrumssikring.

Vi har ingen skader fundet som følge af evt. manglende vådrumssikring. Når afløbet tætnes/lovliggøres, vil badeværelset være tæt. Vores kunde har boet i ejendommen i 8 år, da skaden anmeldes, og skaden opstår som følge af en kombination af blokeret rør og det utætte afløb. Der er ikke bevist nærliggende risiko for skade som følge af badeværelsets konstruktion i øvrigt.

Der er i øvrigt ikke krav om vådrumssikring. Badeværelset er formentlig fra 50'erne. Der kom først krav om vådrumssikring i BR-98, og det gælder badeværelser, som etableres herefter. Det forhold at sælger moderniserer badeværelset med udlægning af nye fliser

ovenpå det eksisterende terazzogulv er ikke et arbejde, der er så væsentligt, at det opfylder Byggelovens §2, så et nyere bygningsreglement end det på opførelsestidspunktet gældende, kan kræves overholdt. Desuden har klager ikke godtgjort, at arbejdet er lavet efter 1998 - sælger har til os oplyst, at moderniseringen af huset startede i 1995.

Klagen går på, at Dansk Boligforsikring A/S skal 'dække en lovliggørelse af badeværelset efter BR-98 med bl.a. etablering af vådrumsmembran og egentlig sikring af, at der ikke er opstået skader i etageadskillelsen'. Det er ikke konkretiseret hvilke øvrige forhold, som kræver lovliggørelse? I den supplerende sagsfremstilling anfører klagers advokat, at der bør afholdes syn og skøn 'til belysning af, om renoveringen af badeværelset var så betydelig, at badeværelset burde have været ombygget under iagttagelse af bygningsreglementet for 1998'.

Det er efter min opfattelse en diffus og noget besynderlig klage, og må afvises allerede fordi, det ikke er sandsynliggjort, at der er fejl ved badeværelset, der på overtagelsestidspunktet i 2006 gav nærliggende risiko for skade. Det er forsikringstager, der skal godtgøre, at der er forhold, der falder indenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Vi har dækket de fejl, der giver nærliggende risiko for skade.

Der bør ikke gives retshjælpsdækning til fejlfinding via et syn og skøn, hvor klager ikke har sandsynliggjort at have et krav.

Klagen bør afvises."

Klagernes advokat har i brev af 12/1 2015 til nævnet heroverfor anført:

"Det fremgår af Dansk Boligforsikrings svar i sagen, at det antages at badeværelset er fra 1950-erne og at klager ikke har godtgjort, at badeværelset skulle være renoveret efter 1998.

Klager erhvervede ejendommen i 2006, hvor det blev angivet fra sælgers side, at badeværelset var moderniseret indenfor de seneste år.

Klager har via egen VVS-installatør - … - indhentet oplysning om spa-badets motors alder.

Som bilag 13 fremlægges mailkorrespondance, hvor det anslåes, at motoren er ca. 10 år gammel, hvilket medfører, at badeværelset må antages at være renoveret i 2004 eller senere.

Klager har videre fremskaffet print af fakturakopier fra februar 2005 og april 2005, bilag 14-15, hvor der er indkøbt materialer til badeværelset.

Klager har herefter dokumenteret, at badeværelset er renoveret senere end 1998.

Der er ikke forefundet vådrumssikring af badeværelset, men i tilfælde af, at en sådan måtte være udført, må det konstateres, at denne er defekt, idet der ellers ikke ville være vandgennemtrængning til underetagen."

Selskabet har i brev af 20/1 2015 til nævnet hertil bemærket:

"Det materiale klager har fremlagt giver ikke anledning til ændring af Dansk Boligforsikring A/S' holdning til sagen.

Der er fremlagt mails fra et firma i [udlandet], som oplyser, at de ikke kan sige datoen på spabadets pumpe, men at den er 'very old, about 10 years'. Der er desuden fremlagt nogle fakturaer på materialeindkøb af bl.a. 200x200 mm tømmer og et ubehandlet fyrgulv samt nogle småting. Jeg ved ikke, hvor klager har fået disse fakturaer fra, men uden en udtalelse fra sælger om relevans eller ophav kan de næppe tillægges nogen betydning for sagen. Sælger har totalrenoveret ejendommen i sin ejertid (se tilstandsrapporten) og udført arbejdet som medbygger, hvorfor der naturligvis må findes mange materialeindkøb fra sælgers ejertid.

Intet af dette er dog relevant for sagens bedømmelse.

Badeværelset har eksisteret siden 50'erne - se oplysningerne om de gamle støbejernsafløb og terazzogulvet. Den modernisering, som sælger har lavet - uanset om den er lavet før eller efter 1998 - er ikke en så væsentlig ændring af bygningens anvendelse, at Byggelovens §2 finder anvendelse. Der er derfor ikke krav om overholdelse af et nyere bygningsreglement, herunder krav om vådrumssikring. Badeværelset skal være vandtæt og uden nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet, og det bliver det, når lovliggørelsen af afløbet udføres sådan som vi har anvist det. Vi har dækket udgiften hertil.

Klager har ikke godtgjort at have krav på yderligere erstatning."

Klagernes advokat har i brev af 28/1 2015 til nævnet heroverfor anført:

"Angående pumpen bemærkes, at det netop anføres, at den er ca. 10 år gammel. Eksakt produktionsdato kan ikke oplyses, em det er vigtigt at fremhæve at den anslåede alder er ca. 10 år.

Videre bemærkes i relation til materialekøbsfakturaerne, at der er dokumentation for indkøb af materialer til lægning af et flisegulv. Da det eneste sted i huset, hvor der er lagt fliser i nyere tid i ejendommen er badeværelset, må det ud fra disse to oplysninger fastslås, at badeværelset af den tidligere ejer kan dateres til dette tidspunkt.

Klager har ikke adgang til at indhente oplysninger om sælgers forhold og har alene formået at fremskaffe de oplysninger, som fremgår af det fremlagte materiale."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos. Et uddrag af bilagene gengives i det følgende.

Bygningsforsikringsselskabets taksator har i sin rapport af 6/5 2014 bl.a. anført:

"Badeværelsesgulvet er renoveret ved at der er lagt beton og granitfliser oven på det eksisterende gulv og i den forbindelse har man lagt en ny gulvafløbsskål direkte oven i den eksisterende ved at klippe hul i den eksisterende rist. Afløbsrørene, som løber til dette gulvafløb er de gamle eksisterende fra håndvask og bad.

Jeg forsøgte mig frem for at finde årsagen til, at der trænger vand ned gennem etageadskillelsen, og jeg åbnede en smule for hanen til håndvasken, hvorefter vandet løb ud i gulvafløbsristen via det gamle rør.

Vandet løb dog ikke videre fra gulvafløbsskålen, men stuvede derimod op i denne og kun ganske ganske langsom sivede videre, hvor det løb via en faldstamme til kloakken.

Dette betyder, at der er en tilstopning af en eller anden art mellem gulvafløbsskålen og faldstammen.

Ved denne lille mængde vand, der stuvede op i gulvafløbsskålen, viste der sig ikke nogen udstrømning til loft i stueetagen.

Dette vurderer jeg til, at der skal stuve større mængder vand op i gulvafløbsskålen, hvorved det kan løbe ud mellem det gamle eksisterende gulv og det nye lagt beton med fliser.

Jeg talte med forsikringstagers VVS-mand, og han udtrykte det samme, som jeg havde formodning om.

Vandet stuver op i gulvafløbsskål, hvorved det kan sive ud mellem ny beton og det gamle gulv og vandet kan sive fra gulvafløbsskål og bagud i de gamle rør, hvor der med stor sandsynlighed er rør, som ikke er i brug og ej heller er blændet korrekt af.

På den måde kan vandet trænge ned gennem etageadskillelsen og forvolde vandskade.

Der er tale om, at den tidligere ejer har renoveret badeværelset og denne renovering er ikke udført efter gældende love og regler for området - bl.a. er renoveringen udført uden anvendelse af vådrumsmembran.

Desuden er badeværelset renoveret uden at man har afblændet de rør, som skal afblændes og uden at man har udført afløbsinstallationen, som den forskriftsmæssigt bør udføres.

Jeg vurderer, at der ikke er tale om brud på rør, men at der er tale om en tilstopning i afløb, som skyldes en fejlagtig udførelse og desuden vurderer jeg at det nedsivende vand skyldes en fejlkonstruktion i gulvet med afløbsinstallation i badeværelset på første sal.

Da der dels er tale om skade som følge af fejlkonstruktion og der dels ikke er tale om skade som følge af brud på rør, så vurderer jeg, at den tegnede bygningsforsikring med tilhørende rørskadeforsikring ikke skal erstatte den anmeldte rør- og vandskade."

Det indklagede selskab har i brev af 6/6 2014 til klagerne anført:

"I har anmeldt, at der kommer vand ned igennem etageadskillelsen fra badeværelse på 1. sal.

Jeg kan tilbyde at dække de anmeldte forhold med reduktion på grund af alder.

Konsulenten oplyser, at gulvafløbet ikke lovligt lavet. Det betyder, at når den gamle installation stopper, vil der kunne trænge vand ud i konstruktionen. Dette er bekræftet af en vvs-konsulent.

Udbedringen består i udskiftning af det gamle gulvafløb og fører det op til nuværende gulv. Det betyder, at der skal hugges op partielt i gulvet omkring gulvafløbet - kun de nødvendige fliser for at udskifte afløb. Herefter skal det støbes til og reetablering af de 3-4 klinker om afløbet.

Da der er tale om et ældre afløb - Vvs-konsulenten vurderer, at det er fra 1950'erne - vil der ved erstatningens opgørelse blive fradraget 60 % - se betingelsernes pkt. 5. Erstatningen er derfor 40 % af udgiften.

I bedes indhente og indsende et tilbud til brug erstatningens opgørelse. Ved erstatningens udbetaling vil jeres selvrisiko på 5.000 kr. blive fratrukket.

I forhold til vådrumsmembran er der først krav om dette ved etablering af badeværelser efter 1998. Da der er tale om et ældre renoveret badeværelse, er der ikke krav om vådrumssikring. Jeg kan derfor ikke tilbyde at dække omkostningerne til etablering af vådrumssikring."

Klagerne har i brev af 7/6 2014 til selskabet hertil bl.a. anført:

" Vi er meget glade for I anerkender skaden, og at I vil betale skaden. Der er dog en problemstilling som jeg ønsker svar på.

1. Hvad gør vi ved EL varmen i gulvet, da det ligger op til afløb, samt på begge sidder og over vandlås som skal udskiftes. Vi kan ikke acceptere et gulv uden varme af granit.

2. Det er iflg. [VVS firma], en gammel støbejerns vandlås som ligger vandret i tidligere beton lag (oprindelige gulv), her skal gulvet hugges op for udskiftning (fra afløb til faldstamme) det vil sige loft i stue plan. Selve afløbet er i det øverste beton lag sammen med varmen.

3. Der er rør som ligger i betonen (rør som formentlig ikke er afblændet) der kan køres en split mere ind 5 meter ind i gulvet, her er det med stor sandsynlighed, at vandet også er trængt ud og derved muligvis at have forvoldt skade i mellemlægget ved træ konstruktionen, som senere kan give råd og svamp, her vil vi gerne have garanti for:

    1) Der er tørt eller bliver udtørret, hvis der er fugt.
    2) Og /eller I betaler for skader der opstår som følge af anmeldte skade.

4. Faldstammen er indbygget i væggen mellem toilet og køkken i stueplan, den skal fritlægges for tilslutning af afløb fra første sal, derefter skal væggen genetableres, gulvet i toilettet i stueplan er et 5 år gammelt Epoxy gulv som gør det vandtæt ved vand spild (det er støbt i et, på trægulv).

5. Loftet i køkken og toilet er muligvis fugtigt, da vandet er løbet ned over disse lofter og videre ned af væggene i begge rum. Dette er efter udsagn fra Tømmermester ….

6. Fliser rundt om afløb er af granit og iflg. murer kan de ikke købes i samme farve og derved vil der være en farve difference midt i et ni år gammelt badværelse, hvilket ikke er acceptabelt.

7. Badværelset var ny istandsat lige inden vi købte ejendommen. Der er ikke taget noget forbehold, for noget som har med bad toilet (herunder rør og installationer) i tilstandsrapporten, som vil ligge til grund for ejerskifte forsikringen.

8. Der er ingen vådrums membran mellem de to lag gulve, hvilket vi mener, var lov på tidspunktet for renovering af badværelset. Her kan vi ikke se nogen steder der står

man er fritaget for at bygge / ombygge efter gældende lov I 2005 / 2006. Hvilken lov § friholder jer fra vores erstatningskrav?

Samt hvor står der at man er friholdt som bygherre / ejer i at renover som man lyster og ikke følge lov om renovering.

Iflg. RK Lokal forsikring står der tydeligt, hvad der er årsag til skaden. Det samme var … ord da han havde set på skaden - ordene var 'alt skal ned'.

Selskabets klageansvarlige har i brev af 22/7 2014 til klagerne anført:

"Jeg har gennemgået jeres klage over vores erstatningsopgørelse vedrørende ulovligt/utæt gulvafløb i badeværelse på 1. sal.

Der er tale om et badeværelse, som sælger har renoveret mellem 1995 og 2005. Renoveringen består i, at der ovenpå det eksisterende terrazzo gulv er støbt et lag beton med indlagt el-gulvvarme. Derudover er der installeret nye baderumsmøbler (håndvask, toilet og spabad). VVS-installationerne er af ældre dato, formentligt mellem 60 og 80 år gamle.

Badeværelsets gamle gulvafløb i støbejern er blevet genbrugt, men man har forhøjet rammen, således at den nye rist er i højde med flisegulvet. Forhøjelsen er ikke udført lovligt/tæt, og i forbindelse med, at afløbsrøret har været stoppet, er der derfor sket vandudsivning til etageadskillelsen.

Jeg har drøftet sagen med sælger, som bekræfter, at det er det gamle gulvafløb, der er genbrugt. Forbindelsen til håndvasken er også en del af den oprindelige installation. Det er korrekt, at det gamle grenrør til badekaret, fortsat er tilsluttet gulvafløbet. Grenen ender, ifølge sælger, blindt i betonen. Sælger oplyser desuden, at der er udlagt vådrumsmembran på gulvet.

Ved besigtigelsen er der ikke konstateret vandskader i etageadskillelsen. Det vurderes, at man ret hurtigt vil opdage utætheden, ved at der drypper vand ned fra loftet. Vandgennemtrængningen skønnes kun at ville ske, i forbindelse med tilstopning af rørene, og det er derfor ikke sandsynligt, at der er sket skader på etageadskillelsen, som følge af mere langvarige opfugtninger. Dette må dog undersøges nærmere.

På baggrund af ovenstående har Dansk Boligforsikring A/S dækket en udskiftning af den ulovlige afløbsskål. Dette kan gøres ved, at man forsigtigt (af hensyn til el-gulvvarme) hugger betonen op omkring gulvafløbet. Herefter isættes en ny afløbsskål, og rør fra håndvask tilsluttes. Det gamle rør der ender blindt, skal afskæres og afproppes. Herefter tilstøbes og der ilægges nye tilsvarende granitfliser. Da der er tale om fliser i granit vil lignende fliser kunne anskaffes, evt. fremstilles.

Endelig skal der etableres et hul i loftet i det underliggende badeværelse, med henblik på fugtmåling og en besigtigelse af etageadskillelsen. På baggrund heraf må det afgøres, om der skal igangsættes affugtning, eller der evt. er behov for yderligere destruktive indgreb.

[Klagerens VVS-mand] oplyser udbedringsomkostningerne til skønsmæssigt kr. 24.500 ekskl. moms, og på det grundlag opgør jeg foreløbigt erstatningen i overensstemmelse hermed. Bemærk, at den gamle støbejerns rørinstallation ikke er konstateret ulovlig, og derfor vil en evt. fornyelse af rørinstallationen ikke være meddækket.

Med hensyn til spørgsmålet om lovligheden af badeværelset generelt, finder jeg ikke, at det er godtgjort, at der er sket en så væsentlig om- eller tilbygning, at der er grundlag for at kræve nyere bygningsreglementer overholdt. Renoveringen har i alt væsentligt bestået i en udskiftning af nedslidte bygningsdele, med det formål at bibeholde rummets funktion som badeværelse. At der muligvis ikke findes en vådrumsmembran i gulvet, vil derfor ikke være et ulovligt forhold.

Jeg bemærker for god ordens skyld, at det ikke med sikkerhed er fastslået, at renoveringen er sket efter 1998. Desuden har sælger, som anført ovenfor, oplyst, at der er udlagt vådrumsmembran.

Hvis I ikke ønsker at få udført den anviste udbedring/lovliggørelse, står det jer frit for, at udføre en mere omfattende renovering af badeværelset. Vælger i det, vil erstatningens-beløbet på kr. 30.625 kunne udbetales som et tilskud hertil. Ønsker I at få udført en reparation af afløbsskålen jf. ovenfor, må i indhente et udspecificeret tilbud fra en lokal VVS-mester."

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår.**

…

Køber er gjort bekendt med, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-reg. og de faktiske forhold, men accepterer dette. Køber gøres samtidig bekendt med, at den tilbudte ejerskifteforsikring alene dækker det Rig. BBR-reg. anførte areal på 327 m2. Den ekstra udnyttelse af 1.salen er således ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Udvidet dækning**

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinjer udbedring af installationers manglende funktionsduelighed."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringens dækning.

Det fremgår af sagen, at ejendommens sælger ved medbyg i løbet af sin 10-årige ejertid indtil klagerens overtagelse af ejendommen i 2006 moderniserede den forsikrede ejendom, herunder badeværelset på husets første sal.

Selskabet har oplyst, at moderniseringen af badeværelset bestod i, at der oven på et lag beton med el-gulvarme blev lagt nye fliser og monteret nyt baderumsmøblement samt et spabad. De eksisterende VVS-installationer, herunder et gammelt støbejernsgulvafløb var blevet genbrugt. Gulvafløbet blev forhøjet, så det kom i niveau med den nye flisebelægning, men forhøjelsen blev forsømt tætnet.

Klagerne anmeldte i foråret 2014, at der trængte vand ned gennem etageadskillelsen mellem husets første sal og stueetagen. Vandet stammede fra gulvafløbet i badeværelset på husets første sal. Selskabet har ydet dækning til etablering af et nyt gulvafløb.

Klagerne kræver, at selskabet dækker udgifterne til lovliggørelse af badeværelset på husets første sal i henhold til kravene i bygningsreglementet fra 1998, herunder etablering af vådrumsmembran. Endvidere kræver klagerne, at selskabet foretager en egentlig sikring af, at der ikke er opstået skader i etageadskillelsen som følge af vandgennemtrængningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at spørgsmålet om lovliggørelse af badeværelset skal vurderes i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at ændringen af badeværelset i sælgerens ejertid har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet. Da der herefter ikke er grundlag for at karakterisere forholdet som en ulovlig bygningsindretning, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet bemærker i øvrigt, at det ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 15.1 i givet fald ville være en yderligere betingelse for at opnå dækning, at der ikke kan opnås dispensation for forholdet hos bygningsmyndighederne.

12. 86909

Hvad angår spørgsmålet, om der er opstået skader i etageadskillelsen, bemærker nævnet, at selskabet ved brev af 22/7 2014 til klageren har tilbudt at etablere et hul i etageadskillelsen med henblik på at udføre en fugtmåling, på baggrund af hvilken det afgøres, om der skal igangsættes affugtning, og/eller om der er behov for yderligere destruktive indgreb. Det er uoplyst, om klageren har accepteret selskabets tilbud, og der foreligger ikke oplysninger i sagen i øvrigt, der giver nævnet grundlag for at antage, at der er sket dækningsberettigende følgeskader. På det foreliggende grundlag finder nævnet herefter, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at foretage yderligere tilsikring af, at der ikke er opstået følgeskader i etageadskillelsen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen