Den 18. november 2015 blev i sag nr. 88284:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at anerkende en anmeldt fugtskade i ydermuren ved husets badeværelse som dækningsberettigende.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den anmeldte fugtskade ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, og at den manglende fugtspærre ikke udgør en dækningsberettigende ulovlighed.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, at der i hvert fald siden 1977 har været indrettet badeværelse med bruseniche, og at badeværelset blev moderniseret af ejendommens sælger i 2006. Klageren overtog ejendommen i 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 13/9 2007. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger til brug for sagens afgørelse.

Klageren har i klageskemaet af 13/7 2015 anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
> Konstateret fugtudtræk i udvendigt murværk/isolering fra brusekabine, grundet manglende fugtspærre. Boligen opført i 1962, Badeværelse ombygget i 2006 (gulv brækket op, etableret gulvvarme og støbt nyt gulv. Efterfølgende ny klinkebelægning på gulv og vægge i hele badeværelset).

Ved etablering af ny klinkebelægning i vådzone, er der ikke etableret vådrumssikring, deraf fugtudtræk i hulmursisolering samt ydervægge.

Forsikringen anerkender ikke skaden, da de ikke mener der er krav til vådrumssikring ved ombygning i 2006, selvom SBI foreskriver dette. Forsikringen mener ikke at SBI-200 skal følges. Se vedhæftet mail-korrespondance mellem [klageren] (privatperson) og … (alm. brand fagkonsulent).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de anerkender anmeldelsen."

Selskabet har i brev af 31/7 2015 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**Sagens forløb**
Forsikringstager anmelder den 30. april 2014, at der er konstateret forhøjet fugtniveau på ydervæggen, der støder op til brusenichen.

Ejendommen er opført i 1964, og ifølge de oplysninger vi har modtaget, er badeværelset renoveret i 2006. Ifølge indhentede tegninger fra kommunen - bilag B - var der også badeværelse og bruseniche samme sted i 1977. Forsikringstager har overtaget ejendommen i 2007.

Ejendommen besigtiges og forholdet afvises i brev af den 1. september 2014 - bilag C.

Forsikringstager får udarbejdet en rapport fra … - bilag D. Forsikringstager er selv …, hvorfor selskabet ikke betragter rapporten som uvildig, men alene forsikringstagers/dennes medarbejders opfattelse af skaden.

Selskabet fastholder afvisningen i mail til forsikringstager - bilag E. Efterfølgende modtager vi mail fra forsikringstager - bilag F - som besvares i mail af den 28. maj 2015 - bilag G.

Sagens begrundelse
Forsikringen er udvidet med ulovlighedsdækning, som blandt andet omfatter bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er uvist om badeværelset er opført efter de regler, der var gældende da ejendommen blev opført i 1964 eller ved en eventuel ombygning i 1977, jf. de tegninger, vi har modtaget fra kommunen.

Når vi skal vurdere, hvornår badeværelset er opført / udførelsestidspunktet, tages der udgangspunkt i byggelovens § 2, hvoraf det fremgår:

§2. 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.

Det er vores opfattelse, at en renovering af et eksisterende baderum, ikke kan karakteriseres som en væsentlig forandring, men må henhøre under den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Uanset om badeværelset er opført i 1964 eller 1977, var der ingen særlige krav til vådrumsmembran i de respektive gældende bygningreglementer.

Ud fra de oplysninger, som selskabet har modtaget, tyder det ikke på, at badeværelset har gennemgået en ændring i 2006, der kræver byggetilladelse, f.eks. udvidelse af arealet på badeværelset. Selskabet kan derfor ikke tilbyde etablering af vådrumsmembran.

Der er konstateret 2 hårfine revner i fugerne i brusenichen efter anmeldelsen af skaden til selskabet i april 2014. Det er ca. 7 år efter overtagelse af ejendommen.

Det er en forudsætning for dækning af en skade, at denne har været til stede ved overtagelse. Se betingelsernes afsnit 2, punkt 9.2.

Selskabet finder det ikke sandsynliggjort, at forholdet har været til stede ved overtagelsen december 2007, hvorfor selskabet ikke kan tilbyde at dække en udbedring af fugtskaden opstået i 2014 som følge af de utætte fuger."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Af selskabets skadekonsulents brev til klageren af 1/9 2014 fremgår bl.a.:

"**Min besigtigelse**
Som det fremgår af fremsendte foto er der tegn på en mindre opfugtning af facaden på hjørnet - umiddelbart uden for brusenichen

Vi dækker desværre ikke følgende anmeldte skader
Ved besigtigelsen har det ikke været muligt at konstaterer nogen egentlig årsag til det anmeldte forhold.
Det gøres i den forbindelse opmærksom på, at skader eller årsag til skader der kan dækkes på ejerskifteforsikringen, skal være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Jeg har tidligere behandlet skader på din ejendom, og herved blev der ikke omtalt skader det pågældende sted, hvorfor det er tegn på, at årsag og skade ikke har været til stede ved overtagelsen, som jo også ligger helt tilbage til 2007.

Dette kan naturligvis kun afgøres ved en nærmere undersøgelse af konstruktionen.

Du udtalte, at rør og afløbsinstallationer var kontrolleret og fundet tætte, hvorfor årsagen ikke kan være herfra.

Brusenichen blev nærmere kontrolleret, og da der ikke var utætheder ved fuger heri, kan årsagen ej heller tilskrives udtrængende fugt fra brusenichen.

Der kan være en mindre sandsynlig årsag vedr. evt. manglende fugtspærre mellem fundament og murværk.

Dette kan undersøges nærmere ved udhugning af sten i facaden.

Hvis der viser sig at være manglende fugtspærre det pågældende sted og huset i øvrigt er opført efter indførelse af regler herom, kan dette udgøre en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Det er dog ret usandsynligt, da forholdet så ville have været kendt på et langt tidligere tidspunkt.

Endelig kan der stadig være mistanke til utæthed i rør / afløbsinstallationer, og hvis yderligere undersøgelser herved viser utætheder, kan dette anmeldes til rørskadedækningen på hus forsikringen."

Af den af klageren indhentede fugtrapport fremgår bl.a.:

"**1. Indledning**
Den 16. januar 2015 har … foretaget en fugt undersøgelse af boligen på adressen …

Baggrunden for undersøgelsen er, at der på de udvendige facadeflader mod badeværelsets bruseniche ses fugtudtræk på de udvendige vægflader.

Fugt udtrækket på de udvendige facadeflader er først blevet synligt i efter huset er blevet vandskuret i år 2014.

Formålet med undersøgelsen var derfor at fastlægge hvorvidt der var forekomster af fugt i konstruktionerne, og i så fald at identificere årsagerne til dette.
…
2. Bygningsbeskrivelse
Boligen er et fritliggende enfamilieshus opført i 1964. Boligen er i 1½ plan. Ydervægge er opført i teglsten og bagmur i 10 cm gasbeton, og er isoleret med ca. 75 mm isoleringsgranulat. Tagbelægningen er fibercement.

Tidligere ejer har oplyst, at badeværelset er renoveret i år 2006, b.la. med opsætning af bruseniche. Det oplyses endvidere, at der ikke er foretaget nogen former for fugtspærre i vægkonstruktionen i vådzonen (brusenichen) ved renovering af badeværelset.
…
4. Undersøgelse
…
4.1 Ude
…
Der blev foretaget et destruktivt indgreb i facaden (foto nr. 03), hvor der blev udtaget isoleringsmateriale til fugtmåling (foto nr. 04). Fugtniveauet i isoleringen blev beregnet til at være 32,8 % (foto nr. 05).

4.2 Inde
…
Badeværelse
…
Der ses mindre revner i fuger på den øverste del af flise beklædningen (foto nr. 06).
…
Fugen mellem gulv og væg (foto nr. 07) er ikke udført med et fleksibelt materiale, som kan optage bevægelser mellem sammenstødende bygningsdele (mellem gulv/væg),
…
Der blev foretaget fugtmålinger på fliserne i vådzonen, med værdier op til 64 (digits).

5.1 Vurdering
Det vurderes, at opfugtningen af vægkonstruktionen skyldes forkert brug af fugemateriale, samt der ikke er etableret en vådrumssikring her.

5.2 Handlingsplan
Det anbefales, at der tages udgangspunkt i følgende handlingsplan ved en renovering af badeværelset:

- At hulmursisoleringen i det opfugtede område fjernes, og efter en udtørring af vægkonstruktionen genetableres hulmursisoleringen.

- At etableres en vådrumsmembran i vådzonen samt korrekt blød sanitetsfuge, ved genetablering efter renoveringen.


"

Selskabet har i mail af 29/6 2015 til klageren bl.a. anført:

"**Jeg har noteret at vi er enige om følgende:**
Badeværelset er opbygget som en tung konstruktion, som ikke indeholder organiske materialer. Vi er ydermere enige om, at en vådrumsmembran er rigtig anvendeligt produkt og at det er en god idé at anvende dette som en ekstra sikring mod utætheder.
Og jeg har notaret, at vi er uenige om følgende:

1: Hvilket bygningsreglement vi skal anvende
2: Hvorvidt SBI-anvisning er lovgivning
3: Hvorvidt det er lovpligtigt jf. BR-S 98, at anvende vådrumsmembran i badeværelser, med tunge konstruktion, som ikke indeholder organiske materialer.
Ad 1)
Nyere byggeregler skal efterleves i visse situationer. Ved ombygninger af huse i 2006 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 ikke krav om etablering af vådrumsmembran i uorganiske konstruktioner, jf. BR-S 98, pkt. 4.6.

Det er vores vurdering, at der ikke er tale om en væsentlig ombygning eller ændring af badeværelset, hvorfor bygningsreglementet 1998 ikke finder anvendelse, jf. pkt. 1.1.2 i bygningsreglementet. Dette idet udskiftning af fliser, renovering af brusekabine, udskiftning af badeværelsesmøbel, vask og/eller toilet aldrig bliver betragtet som en væsentlig ombygning jf. ovenfor.
Efter vores vurdering understøtter den kommunale skrivelse, som du medsendte i mail af 11. maj 2015 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, fordi opførelse af badeværelse uden vådrumsmembran ikke var reguleret i lovgivningen og de dertilhørende forskrifter på opførelsestidspunktet i 1964 eller i 1977 som er tidspunktet for datostemplet på de bygningstegninger som vi har modtaget fra kommunen. Dette 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 du ikke godtgjort, at dækningsbetingelsen i forsikringsbetingelserne, om at dispensation for det ulovlige forhold ikke kan opnås hos myndighederne, er opfyldt. Det henvises til dine forsikringsbetingelser afsnit 3.
Der henvises i øvrigt til tidligere kendelser fra ankenævnet for Forsikring kendelse 66.483, 80.420 og 85.957 som kan søges frem på ankenævnets hjemmeside vww.ankeforsikring.dk
Ad 2)
SBI-anvisning er ikke lovgivning, men blot en eksempelsamling. Dette fremgår af BR-S 98 pkt. 4.6.1 (vejledning):
'Pkt. 4.6.1 (Vejledning)
I By- og Byg anvisning 200 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres'
Som det fremgår, så kan SBI 200 anvendes, men der fremgår ingen steder i BR 98, at SBI 200 skalanvendes.Ad 3)
Manglende vådrumsmembran er ikke ulovligt i henhold til BR-S 98.
Indledningsvis henvises til SMI 200. Det fremgår af selve anvisningen, at vådrumsmembran bør anvendes. Der står ingen steder, at vådrumsmembran skal anvendes ved konstruktioner som din.
Herudover henvises til kendelse 84.813 fra Ankenævnet for Forsikring."

Klageren har i mail af 11/5 2015 til selskabet bl.a. anført:

"Ombygning eller ej, så foreskriver loven, at ved etablering/ændring afvådrum, skal bygningsreglementet overholdes. Jeg skrev ligeledes til kommunensbyggesagsafdeling, for at høre deres syn på sagen. Følgende er deres svar:

Hej [klageren]
Kravet til vådrumssikring gælder også ved ombygning. Når fliserne skiftesgælder kravet således.
Dette har også været tilfældet i 2006 og 1977. Kravet til vådrumssikringstår i BR10, kap. 4.6, stk. 5 (nuværende lovgivning)
I 2006 stod kravet til vådrumssikring i BR-S 98 kap. 4.6.1 og 4.6.2 (småhusreglementet).
I BR-S 98, kap. 1.1.2 står: Reglementet gælder for opførelse af nye huse,tilbygninger til eksisterende huse, ombygning og andre forandringer, somer væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser.Hvis du har tegnet en ejerskifteforsikring, da du overtog huset, bør dukontakte dit forsikringsselskab.
Hvis der ikke er tegnet ejerskifteforsikring har sælger, så vidt jeg ved,et 10-årigt sælgeransvar for skjulte fejl og mangler.

Med venlig hilsen

…
Bygningsingeniør"

Af forsikringsbetingelserne (5045) fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
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 bygningernes 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af
- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,

- at forholdet konstateres i forsikringstiden. Forsikringstiden defineres som anført i punkt 9.3. under ejerskifte-forsikringen.

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.
…
17. Bygningens lovlighed
Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

8. 88284

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 i 2006 moderniserede badeværelset i det forsikrede hus, som klageren overtog i 2007. Ved moderniseringen blev gulvet ifølge klageren brækket op, der blev etableret gulvvarme og støbt nyt gulv. Derpå blev der lagt ny klinkebelægning på gulvet og væggene i hele badeværelset.

Klageren anmeldte den 30/4 2014, at der var konstateret et forhøjet fugtniveau på ydermuren, der stødte op til brusenichen. Nævnet lægger til grund, at der hverken i forbindelse med moderniseringen eller tidligere har været påsmurt en vådrumsmembran. Nævnet lægger endvidere til grund, at der efter anmeldelsen af skaden er konstateret to fine revner i fugerne i brusenichen. Endelig lægger nævnet til grund, at fugtudtrækket på ydermuren først blev konstateret efter, at huset i 2014 blev vandskuret.

Klageren kræver, at selskabet anerkender fugtskaden som dækningsberettigende. Han har til støtte for sit krav anført, at der i forbindelse med moderniseringen af badeværelset i 2006 burde have været etableret en vådrumsmembran. Han har henvist til SBI-200.

Ifølge klagerens sagkyndige rapport skyldes fugtskaden forkert brug af fugemateriale samt manglende vådrumssikringen. Den sagkyndige anbefaler, at hulmursisoleringen fjernes, at vægkonstruktionen tørres, inden der atter hulmursisoleres, og at der etableres vådrumsmembran og blød sanitetsfuge.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at konstruktionen af brusenichen i husets badeværelse udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet først blev konstateret og anmeldt ca. 7 år efter overtagelsen af ejendommen, at forholdet først viste sig efter, at huset i 2014 var blevet vandskuret, og

at de to fine revner i fugerne i badeværelset først blev konstateret efter anmeldelsen af fugtskaden. Spørgsmålet er herefter, om der er dækning over forsikringens udvidede dækning.

Nævnet finder, at klageren 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 afsnit 3 i givet fald ville være en yderligere betingelse for at opnå dækning, at der ikke kan opnås dispensation for forholdet hos bygningsmyndighederne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand