Ankenævnet for Forsikring

Den 4. januar 2017 blev i sag nr. 89704:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 køb af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække manglende vådrumsmembran mellem gulv og væg i et badeværelse.

Selskabet har givet tilsagn om forsikringsdækning til reparation af utæt fuge mellem sokkelklinker og vægfliser og udbedring af fugtskader på vægge i tilstødende værelser. Selskabet har afvist at dække manglende vådrumsmembran med henvisning til, at der ikke er tale om et ulovligt forhold, og at klagerens eventuelle krav er forældet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede bygning er opført i 1968 og badeværelset i 1998. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/10 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er revner i gulvfuger fra toilet til gulvafløb og fra gulvafløb til bagmur i bruseniche i badeværelse mod syd. Note: Dersom revnedannelsen går igennem betonfladen vil der ske fugtopstuvning i gulvkonstruktionen.

I klage af 4/8 2016 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling …**
…
Anke af Topdanmarks afgørelse af klage vedr. forhold 1 i skade ….

Ulovligt opført Badeværelse vådrum. Utæthed i våd zone. Utæthed omkring fugen mellem sokkelklinke og vægflise. Mangler vådrums membran/sikring/materiale 5 cm over gulv. Vægge af gasbeton (porøse/sugende).

Topdanmark anerkender, at der er direkte sammenhæng mellem den fuge som har arbejdet sig ud og dermed mangler mellem sokkelklinke og vægflise, og den opfugtede vægflade, som støder op til badeværelset (værelsessiden af samme væg).

Topdanmark anerkender ikke at badeværelset, som er renoveret i 1998 er ulovligt opført. Topdanmark hævder at SBI anvisninger ikke henhører under byggelovgivningen.

Klager har med refference til SBI 169 og 180 argumenteret for at badeværelset er ulovligt opført på opførelsestidspunktet (1998).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi søger dækning af omkostninger til lovliggørelse af badeværelset."

Selskabet har i brev af 30/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunde anmelder den 2. august 2013 til os, at han har opdaget en gammel fugtskade på en væg i et værelse, hvor de har nedtaget nogle skabe. På den anden side af væggen er der en bruseniche, hvor der er udfaldne fuger visse steder mellem sokkelklinke og vægfliser.

Samme dag sender vores kunde billeder af væg og fuger til os.

Vores taksator besigtiger det anmeldte forhold den 13. august 2013. Han efterspørger oplysninger om badeværelsets alder, da vores kunde påpeger, at han mener, at badeværelset er ulovligt konstrueret.

Vores kunde oplyser, at badeværelset er renoveret i ca. 1998.

Grundet en beklagelig arkiveringsfejl vender vores taksator først tilbage med en afgørelse til vores kunde den 29. oktober 2013, hvor han dækker skaderne ved fuger og reparation af væggen, der støder op i mod området med 5.600 kr.

Den 18. november 2013 vender vores kunde tilbage, da han mener, at vores taksator skal forholde sig til badeværelsets lovlighed i henhold til anvisninger på området.

Vores taksator beder efterfølgende den 6. december 2013 vores kunde om at sandsynliggøre, at der er tale om et ulovligt forhold i henhold til lovgivningen på området, nærmere bestemt det gældende bygningsreglement på udførelsestidspunktet.

Vores kunde sender den 15. december de generelle funktionsbestemmelser i BR-S 85 pkt. 4.6 vedrørende badeværelser og anfører, at disse bestemmelser ikke er opfyldt ved

opførelsen af badeværelset. Han mener tillige, at anvisninger på området ikke er overholdt ved udførelsen.

Vores taksator fastholder afgørelsen den 16. december 2013, da han ikke vurderer, at der er tale om et ulovligt forhold i henhold til BR-S 85. Det er almindelig slid og ælde, der er skyld i, at de 15 år gamle fuger trænger til reparation.

Dette henhører under almindelig vedligeholdelse, men dog dækket grundet at fugernes tilstand formodentlig var til stede ved overtagelsen i et vist omfang og i så fald burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Vores kunde klager til ejerskifteafdelingen den 7. januar 2014, da han ikke er enig i vores taksators vurdering af lovligheden af badeværelseskonstruktionen.

Vi fastholder vores afgørelse i brev af 10. februar 2014. Vi har siden ikke hørt fra vores kunde, før nu.

Vi har tillige endnu ikke modtaget en faktura for reparation af fugerne og væg til nedskrivelse af vores kundes samlede selvrisiko.

Her får I vores syn på sagen
Da der i sagen syntes at væres enighed om, at klagen udelukkende omhandler den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger på ejerskifteforsikringen, som vores kunde har tegnet dækning for, vil vi undlade at gennemgå forholdet i henhold til det lovbestemte skadebegreb.

Vores kunde har tegnet dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygningen jf. vilkårenes pkt. 7 A.
…
Det fremgår … af vilkårenes pkt. 7 A, at badeværelset skal være konstrueret ulovligt i henhold til lovgivningen på udførelsestidspunktet i ca. 1998, hvilket vil sige BR-S 85.

I BR-S 85 i pkt. 4.6 er der følgende generelle funktionsbestemmelser omkring våd rum:

'Baderum samt wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav i den del af rummet, hvor der må regnes med vandpåvirkning:
- på gulv- og vægkonstruktioner af træ må kun anvendes vandtætte beklædninger,
- samlinger, herunder tilslutning mellem gulv og væg samt rørgennemføringer o.l. skal være vandtætte,
- gulv- og vægoverflader skal udføres, så de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger og
- i rum med gulvafløb skal gulvet have tilstrækkeligt fald mod afløbet.'

Det fremgår ikke af BR-S 85, at anvisning 169 eller 180 skal følges, hvilket efter vores vurdering også er naturligt, da der netop er tale om anvisninger i, hvordan man kan udføre et badeværelse, så det lever op til bygningsreglementet, men der er ikke krav om, at anvisningen skal følges.

Konstruktionen skal derfor blot leve op til de generelle funktionskrav i BR-S 85 pkt. 4.6.

Der gælder følgende - for sagen - relevante funktionskrav om, at der skal være vandtæthed i samlinger mellem gulv og væg, samt at gulv- og vægoverflader skal udføres, så de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger.

Konstruktionen på badeværelsesvæggene består af gasbeton, som er uorganisk samt fliser mv.

Vores vurdering er, at konstruktionen på udførelsestidspunktet i 1998 var udført, således der var vandtæthed i samlinger mellem gulv og væg samt at konstruktionen kunne modstå de normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger.

Skadebilledet på ejendommen havde været helt anderledes, hvis samlingen/fugen havde utæt på udførelsestidspunktet og frem til skadeanmeldelses-tidspunktet 15 år senere.

Vi mener klart, at der ikke foreligger nogen ulovligheder i henhold til BR-S 85, når fugen bliver repareret, da bygningsreglementets funktionskrav vil være overholdt.

Vi henviser blandt andet til tidligere kendelse fra Ankenævnet for Forsikring 84.813, hvor der ligeledes var tale om utætte fuger i brusenichen, som var årsag til skaden, men hvor forsikringstager krævede dækning for manglende vådrumsmembran over den udvidede dækning.

Forsikringsselskabets afvisning af dette blev ikke kritiseret af Ankenævnet for Forsikring.

Det er en byggeteknisk misforståelse, at en evt. manglende vådrumsmembran har noget med fugernes tilstand at gøre. Der er end ikke i dag krav om vådrumsmembran ved uorganiske materialer, som der er tale om.

Hårde fuger som de foreliggende skal eftergås og vedligeholdelses løbende - gerne hver 5 år, for at sikre at deres funktion er intakt. Dette bør udføres vådrumssikring eller ej.

Vi har i denne sag alene dækket en reparation af fugerne, da det konstateres så tæt på overtagelsen samt burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Afslutningsvist skal vi også gøre opmærksom på, at der på samme badeværelse er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3 - kritisk skade, at 'der er revner i gulvfuger fra toilet til gulvafløb og fra gulvafløb til bagmur i bruseniche i badeværelse mod syd.' I noten hertil skriver den byggesagkyndige, at 'dersom revnedannelsen går igennem betonfladen vil der ske fugtopstuvning i gulvkonstruktionen'

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 9 A.
…
Det kan ikke udelukkes, at der er en vis sammenhæng mellem det anmeldte og det nævnte i tilstandsrapporten, samt vil udbedringen af det i tilstandsrapporten nævnte forhold medføre, at man alligevel skal udbedre det anmeldte, i hvert fald delvist.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at vi ikke mener, at der er tale om en ulovlig konstruktion af badeværelset i henhold til lovgivningen på udførelsestidspunktet.

Det er ligeledes et krav, at der søges dispensation hos bygningsmyndighederne, skulle forholdet mod forventning anses for ulovligt i henhold til lovgivningen på udførelsestidspunktet.

Rent formelt gør vi opmærksom på, at forholdet er anmeldt den 2. august 2013, og klageformularen til jer er udfyldt den 4. august 2016. Det vil sige, at kravet om forsikringsdækning under alle omstændigheder må anses for forældet jf. forsikringsaftalelovens § 29 stk. 1 jf. forældelseslovens § 3 stk. 1."

Klageren har hertil i mail af 19/9 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**a) til Topdanamrks svar:**

Topdanmark gør forældelse gældende jvf. forsikringsaftalelovens §29, stk. 1, jf. forældelseslovens §3, stk. 1.
Jeg er uenig. Topdanmark anerkender at der er en dækningberettiget skade. Derfor er den relevante paragraf, forsikringsaftalelovens §29, stk. 5.
d. 06-dec-2013 bliver jeg bedt om yderligere oplysninger af taksator …, Topdanmark …

Jf. forsikringsaftalelovens §29, stk. 5 indtræder forældelse 3 år herefter.

Endelig kan man argumentere for at forældelse må betragtes som afbrudt jf. lov om forældelse § 15, stk. 1. Da Topdanmark har erkendt sin forpligtigelse ifb. med dækning af de forvoldte skader.

b) til ankenævnets process:

Det er yderligere min forventning at Ankenævnet er enig i at der ikke kan være tale om forældelse da jeg allerede ifb sagens initiering online på Forbrug.dk har gennemgået et Klagetjek hvor de relevante datoer er oplyst, hvorfor Ankenævnet allerede på det tidspunkt må have vurderet om der kunne være tale om forældelse. Da konklusionen på klagetjekket var, at det var muligt at anke, bør der ikke kunne være tale om forældelse."

Selskabet har i brev af 4/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget vores kundes mail af 19. september 2016.

Indholdet heri giver ikke anledning til at ændre vores vurdering af sagen.

Vi fastholder således, at der ikke foreligger en ulovlig bygningsindretning i henhold til byggelovgivningen på opførelses- udførelsestidspunktet i henhold til de udvidede vilkår, som vores kunde har tegnet dækning for.

Vi fastholder ligeledes, at kravet er forældet jf. forsikringsaftalelovens § 29 stk. 1 jf. forældelseslovens § 3 stk. 1.

Forsikringsaftalelovens § 29. stk. 5 er ikke relevant i denne sag, da forsikringsaftalelovens § 29. stk. 5 imødegår den situation, hvor et forhold anmeldes lige inden udløbet af den 3 årige forældelsesfrist eller den 10 årige absolutte forældelsesfrist.

For at undgå at der indtræder forældelse mens forsikringsselskabet behandler sagen, har man indført, at forældelse først kan indtræde tidligst 1 år efter selskabet har helt eller delvist afvist kravet i sådanne situationer.

Det er ikke situationen i dette tilfælde, og vi har aldrig anerkendt, at der er tale om et dækningsberettigende forhold vedrørende lovligheden af badeværelset.

Taksator har ikke anmodet om yderligere oplysninger med henblik på at opgøre sagen, men derimod anmodet vores kunde om at sandsynliggøre, at der er tale om et ulovligt forhold i henhold til byggelovgivningen på opførelses- udførelsestidspunktet.

Vi har alene anerkendt at dække udbedring af de udfaldne fuger. Der er ingen årsagssammenhæng de to forhold imellem.

Afbrydelse af forældelse kan opfyldes på de måder, der fremgår af kapitel 5 i forældelsesloven. Indtastning af oplysninger på en hjemmeside er ikke en af måderne at afbryde forældelsesfristen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen herunder fotos. Et uddrag gengives i det følgende.

Af mail af 21/8 2013 fra klageren til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Som aftalt har jeg taget kontakt til tidligere ejer mhp at få at vide hvilke årstal badeværelset og køkkenet er lavet.
Tidligere ejer har oplyst at:
Køkkenet er fra år 1990
Badeværelset er fra år 1998"

Af mail af 29/10 2013 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg beklager meget at jeg ikke er vendt tilbage før nu.
…
1) Forsikringen dækker rep. af manglende fuge mellem sokkelklinke og vægflise.
Der ud over dækker forsikringen rep. af den opfugtede vægflade som støder op til badeværelset.
Murer 2 timer + materialer kr. 1.100 inkl. moms
Maler 8 timer + materialer kr. 4500 inkl. moms
Skade i alt kr. 5.600 inkl moms"

Af mail af 25/11 2013 fra klageren til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"**Vedr. forhold 1) - manglende fuge mellem sokkelklinke og vægflise**
Du mangler at forholde dig til:
a) at væggen mod kammer også er let opfugtet
b) det væsentligste. Nemlig at badeværelset er ulovligt opført. Herunder er det væsentligt, at begge opfugtede vægge mod børneværelset og kammeret er opført i gasbeton samt, at fugen mellem sokkelklinke og vægflise er 5 cm over gulv.

Vi finder det usandsynligt, at badeværelset er lovligt opført grundet følgende forhold som jf. SBI-anvisning 169 og 180, skulle havet været fulgt:
1. Fuger må ikke kunne arbejde sig ud
2. Vægfladerne i den våde zone skal være sikret med vandtætte membraner. Dette kan umuligt være fulgt, eftersom at selv den væg med lille vandpåvirkning i den våde zone er opfugtet.
3. Gulvets vandtætte lag skal føres op ad væggen. Hvis det havde været gjort ville der 5 cm over gulvet hvor fugen mangler have været et ekstra lag ud over den vandtætte membran der burde have været på væggene for at sikre mod vandgennemtrængning. Det er derfor usandsynligt at gulvet og badeværelset i sin helhed er lavet lovligt.
Det undre mig stort, at du ikke har forholdt dig til om badeværelset er ulovligt. Det er jo byggelovgivningen på opførelses tidspunktet der skal lægges til grund for en sådan vurdering.
Netop derfor bad du mig undersøge hos tidligere ejer, hvornår badeværelset var lavet.
Hvis et badeværelse renoveres, kan man efter min mening forvente, at muligheder for opfyldelse af nugældende krav i videst muligt fald opfyldes, og herunder sorterer vådrumssikring også, og da kravet til vådrumssikring har været kendt siden en gang midt i 1990'erne, er der efter min mening begået en klar fejl her.
Vi søger ikke alene at vores udvidet ejerskifte forsikring skal dække skaderne, men også at den skal dække lovliggørelse af badeværelset."

Af mail af 6/12 2013 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for din mail !
Vi talte sammen i tlf.
Jeg har gennemgået sagen, og er bekendt med det dækningstilsagn du har fået fra taksator …
Jeg vil bede dig om at indhente et tilbud med omfang, på udbedring af fugtskaden i de 2 værelser p.g.a. utæt fuge imellem sokkelklinke og vægflise, samt tilbud på reparation af den utætte fuge.
Jeg vil bede dig om at sende tilbuddet til gennemgang her hos mig, gerne her på denne mail.
Jeg vil bede dig om at dokumentere jf. bygningsreglementet m.v., at badeværelset skulle være ulovligt udført/opført.
SBI anvisninger henhører ikke under byggelovgivningen.
Når jeg har modtaget oplysningerne, vender jeg tilbage til sagen."

Af mail af 16/12 2013 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Det er min vurdering at badeværelset er renoveret efter BR 85, og derfor lovligt og udført på udførelsestidspunktet efter normal principper.
Det at der falder en fuge/fuger ud, bevirker ikke at badeværelset pludselig bliver ulovligt, men er mere et tegn på at det trænger til at blive gennemgået i fuger m.v., og rep. om nødvendigt.
Der er ikke krav om vandtætte membraner i jeres badeværelse, og en reparation af udfaldne/utætte fuger vil være fuldt lovligt.
Derfor kan jeg desværre ikke ændre på afgørelsen."

8. 89704

I klage af 7/1 2014 til selskabets ejerskifteafdelingen har klageren bl.a. anført:

"Vedr. Fugtskade på tilstødende værelser fra badeværelse opført 1998. Topdanmark har tidligere erkendt fugtgennemtrængningen og at reparation af værelsesiderne (børneværelse og kammer) er dækket af vor ejerskifteforsikring. Topdanmark har dog afvist at badeværelset er ulovligt udført på udførelses tidspunktet. Vi mener at det er ulovligt udført på udførelses tidspunktet, da udførelsen på udførelsestidspunktet ikke lever op til de på den tids normale principper samt gældende bygningsreglement. Derfor denne klage.
I følge taksators afgørelse er det på badeværelsets opførelsestidspunkt BR-S 85, der gælder.
Til vejledning af branchen har Statens Bygnings Institut udgivet både SBI-anvisning 169, samt 180 5. udgave som et supplement til 169 der giver håndværkere og fagfolk praktiske eksempler på måder hvorpå, man kan opfylde bygningsreglementets gældende foreskrifter. SBI-anvisning 169 er knyttet til bestemmelserne i Bygningsreglement 1982, kapitel 7.8, og i Bygningsreglement for småhuse 1985, afsnit 4.6, om udførelse af gulve og vægge i vådrum. Denne anvisning beskriver, hvordan gulve og vægge i vådrum i boliger kunne planlægges og udføres for at opnå varig tæthed mod fugt og vand og sikkerhed mod skader som følge af råd og svamp iht til krav fra Bygningsreglementet.
SBI-anvisning 169 er udgivet i år 1991 og må således 7 år senere på opførelsestidspunktet for vores badeværelset i år 1998 betragtes som en velkendt norm for korrekte normale byggetekniske pricipper indenfor området.
SBI-an … visning 180 er udgivet i 1. udgave i år 1994 og 5. udgave i år 1998. Der er således på bare 4 år udgivet 5 udgaver af supplenetet til SBI-anvisning 169. Der har altså været et meget stort fokus i denne periode i midt 1990'erne på netop, hvordan man kan udføre vådrum korrekt, så kravene i bygningsreglementet opfyldes. Det er således forventeligt, at fagfolk i denne periode er meget opmærksomme på, at udføre deres arbejde med vådrum i overenstemmelse med det der på dette tidspunkt blev betragtet som 'god skik' og tidens normale principper med henblik på at overholde bygningsreglementerne.
Ifølge vores byggesagkyndige … er SBI-anvisningerne det eneste vi har, der beskriver hvorledes konstruktioner kan udføres så de opfylder kravene i bygningsreglementet. Ifølge muremester … er det i dag og var det i mindten af 1990'erne almindeligt blandt murere at tage udgangspunkt i SBI-anvisningerne i forbindelse med projektering og udførelse af byggeprojekter og renoveringsopgaver. Dette for at sikre at bygge og renoveringsopgaverne blev løst så de overholdte de på tiden normale principper der sikrede overholdelse af kravene i bygningsreglementet.
Taksator lægger til grund for sin afgørelse af at badeværelset ikke er ulovligt, at det ikke er ulovligt at fugen er faldet ud.
Det centrale i skadesanmeldelse er ikke, at fugen er faldet ud, men at der er trukket fugt igennem væggen umiddlebart over gulvet som er lavet af stiftmosaik. Tilslutningen mellem gulv og væg er altså ikke vandtæt.
Det centrale i skadesanmeldelsen er derfor at badeværelset ikke opfylder BR-S 85 4.6.1 hvoraf det fremgår at 'samlinger, herunder tilslutning mellem gulv og væg samt rørgennemføringer o.l. skal være vandtætte'. Havde vores badeværelse været opført i overenstemmelse med BR-S 85 ville der ikke være fugtgennemtrængning til værelsessiden af væggen 5 cm over badeværelsesgulv. Ej heller selvom der mangler en fuge.
Havde badeværelset levet op til BR-S 85, ville gulvkonstruktionen have levet op den til den på tiden gode skik og normale principper som bl.a. præsenteret i SBI-anvisning 169 kap. 1, s. 14-15 afsnitet Forbindelser mellem gulve og vægge. Dette afsnit skitserer under overskriften 'Udformning af gulve':
'For at hindre at vand trænger ned i etageadskillelser eller ud i vægge skal forbindelser mellem gulve og vægge udføres vandtætte og således, at vand på vægge ledes ud på gulvet. Vandtæt lag i gulve og vandtæt belægning på gulve skal derfor føres ubrudt op ad

vægge og overdækkes eller samles med vandafvisende eller vandtæt vægbeklædning eller vandtæt behandling, se figur 2 (i SBI-anvisning 169).
For at hindre, at vand på gulve og vægge trænger ned i etageadskillelser eller ud i vægge, skal vandtæt lag i gulve eller vandtæt belægning på gulve føres ubrudt op ad vægge til en højde af 60-150 mm over færdige gulve og overdækkes eller samles med vandafvisende eller vandtæt malebehandling eller vægbeklædning. Opføringer skal i fuld højde forbindes holdbart med vægge og udføres med vandtætte samlinger og lodrette hjørner.
A) Gulv med ikke-vandtæt belægning af terrazzo, stiftmosaik eller, som vist her, fliser eller klinker, lagt i mørtel eller klæbet på afretning på vandtæt betondæk eller - i ældre bygninger - på vandtæt betonudstøbning på hulstensdæk eller træbjælkelag. Betonen er i en brædde af mindst 100 mm fra færdige vægge dækket med et vandtæt lag, der er ført op ad vægge og overdækket med sokkel og med malebehandling eller - som vist punkteret - med vægbeklædning (eller med flisebeklædning uden sokkelsom i C). Hvis dæk eller udstøbning på dæk eller blækelag ikke er vandtæt, skal det vandtætte lag ubrudt dække hele betobarealet som vist med punketeret streg.'
På vores badeværelse:
Hvis gulvets vandtætte lag havde været ført 100 mm op ad væggen, eller tilsvarende løsning, for at hindre at vand på gulve og vægge trænger ud i væggen så ville vores badeværelse have været lovligt ifølge BR-S 85, da der ikke ville kunne komme fugt igennem væggene 5 cm over gulv. Tilslutningen mellem gulve og vægge er imidlertid ikke lavet så den opfylder BR-S 85 da der, som erkendt af Topdanmark er trukket fugt ud i væggene.
Udførelsen af samling mellem gulv og væg er således i strid med såvel det gældende bygningsreglement (BR-S 85) som SBI-anvisningen på opførelsestidspunktet da denne ikke er vandtæt da der er trukket fugt ud i væggene, og derfor umuligt kan have fulgt de på tiden normale principper.
Jeg mener, at topdanmark bør anerkender jf. ovenstående, at badeværelset ikke kan være udført i overenstemmelse med BR-S 85 og tidens normale principper.
Jeg mener derfor, at vor ejerskifteforsikring bør dække omkostningerne relateret til lovliggørelse af ovenstående skitserede ulovlige indretninger."

Af selskabets brev af 10/2 2014 til klageren fremgår bl.a.:

"Badeværelset oplyses etableret i 1998, hvorfor det formentlig er BR-s 85, der var gældende byggelovgivning på udførelsestidspunktet. Forholdet skal derfor vurderes i forhold til dette reglement, hvilket der ses at være enighed om.

Som det fremgår af vilkårenes pkt. 7A … dækkes en bygningsindretning, hvis den er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen på op-/udførelsestidspunktet. Det vil sige, at anvisninger, vejledninger, almindelig byggeskik mv. ikke er en del af vurderingsgrundlaget, da det ikke er lovkrav.

I bygningsreglementet fra 1985 er der ikke krav til vådrumsmembran, men det fremgår alene, at samlinger mellem væg og gulv skal være vandtætte jf. pkt. 4.6.1.

SBI-anvisningerne er som det fremgår netop anvisninger, der angiver, hvordan bestemte konstruktioner kan udføres. F.s.v.a. kravene til vådrum i BR-s 85 er der dog ikke krav om, at en specifik anvisning skal følges. Den konkrete konstruktion kan derfor udføres på andre måder, end anført i SBI-anvisningerne, uden at dette gør konstruktionen ulovlig, så længe funktionskravet om vandtæthed i samlingen opfyldes.

Det er vores opfattelse, at brusenichen på udførelsestidspunktet er udført vandtæt med intakte fuger. Hvis samlingen/fugen siden 1998 havde været utæt/udfalden ville følgeska-

den efter vores opfattelse på nuværende tidspunkt være større. Dette tyder samtidig på, at samlingen oprindeligt har været vandtæt og således lovligt udført. Da der er givet dækningstilsagn til en reparation af fugen, er det vores opfattelse, at samlingen fremadrettet vil være vandtæt, og således igen leve op til kravene i BR-s 85.

Vi kan på denne baggrund desværre ikke tilbyde, at anse eventuelt manglende vådrumsmembran for en ulovlig bygningsindretning i henhold til kravene i BR-s 85."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?**

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen.
…
Ordforklaring
…
Byggelovgivningen
Du kan ikke bare gøre, hvad du vil med dit hus. En lang række love og regler regulerer dine muligheder for om- og tilbygning, det kan fx være tinglysning, servitutter, lokalplaner, Byggeloven mv. I visse tilfælde skal du også have kommunens tilladelse til at forandre din bolig.

Bygningsreglementet
Et bygningsreglement er et regelsæt som i detaljer fortæller, hvordan et byggeri kan/skal udføres for at være håndværksmæssigt korrekt samt teknisk og sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Det er Erhvervs- og Byggestyrelsen under Økonomi- og Erhvervsministeriet, som administrerer bygningsreglementerne.
…
Ulovlig
Når der i vilkårene står 'ulovlig', betyder det, at forholdet er i strid med den lovgivning der var gældende på området, på op- eller udførelses tidspunktet.

Dette kan eksempelvis være, at sælger har ændret el-installationerne, så de er i strid med stærkstrømsreglementets krav på udførelsestidspunktet.

Vi ser blandt andet på, om der i bygningsreglementet* er/var konkrete krav til selve konstruktionen på op- eller udførelsestidspunktet eller om der blot er/var tale om krav til, hvordan konstruktionen skal fungere (funktionskrav).

Et eksempel på et konkret krav til udførelsen kan være et krav til afstandslister af en bestemt tykkelse.

> Et eksempel på et krav til hvordan konstruktionen skal fungere kan være et krav om, at tagkonstruktionen skal have tilstrækkelig ventilation."

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 2/8 2013 udfaldne fuger mellem sokkelklinker og vægfliser i et badeværelse og opfugtede vægge i to værelser ved siden af badeværelset. Selskabets taksator besigtigede den 13/8 2013 og bad om oplysninger om badeværelsets alder, da klageren påpegede, at han mente, at badeværelset var ulovligt konstrueret.

Det fremgår af sagen, at badeværelset er opført i 1998, og at der er enighed om, at BR-S 85 var gældende på udførelsestidspunktet. Klageren har oplyst, at vægge er af gasbeton, og nævnet lægger til grund, at der ikke er organiske materialer i væg- eller gulvkonstruktion.

Klagen er modtaget i nævnet den 5/8 2016. Ifølge klageskemaet søger klageren dækning af omkostninger til lovliggørelse af badeværelset. Han har anført, at der mangler vådrumsmembran i tilslutningen mellem gulv og væg, og at udførelsen af samlingen er i strid med såvel det gældende bygningsreglement BR-S 85 som SBI-anvisning på opførelsestidspunktet, da denne ikke er vandtæt.

Selskabet har anerkendt at dække reparation af den utætte fuge og udbedring af fugtskaden i de to værelser og har den 6/12 2013 bedt klageren fremsende et tilbud på omfanget af udbedringen.

Selskabet har afvist, at der er tale om en ulovlig konstruktion af badeværelset, og har anført, at konstruktionen lever op til de generelle funktionskrav i BR-S 85 pkt. 4.6, og at konstruktionen på udførelsestidspunktet var udført, således der var vandtæthed i samlinger mellem gulv og væg, samt at konstruktionen kunne modstå de normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger.

Selskabet har gjort gældende, at klagerens eventuelle krav om forsikringsdækning nu er forældet.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der er konstruktioner i badeværelset, der udgør et ulovligt forhold i henhold til det gældende bygningsreglement på udførelsestidspunktet BR-S 85, herunder at den udførte samling mellem gulv og væg ikke opfyldte kravet til vandtæthed på udførelsestidspunkt i 1998.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at SBI-anvisninger ikke er en del af byggelovgivningen, men eksempler på, hvordan konstruktioner kan udføres. Nævnet henviser endvidere til sin praksis, se eksempelvis afgørelsen i sag 84813.

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

Nævnet har herefter ikke fundet anledning til at tage stilling til, hvorvidt klagerens krav er forældet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand