Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2019 blev i sag nr. 91333:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S

Bysøplads 1

4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for totalrenovering af et badeværelse i forbindelse med utætheder i en bruseniche.

Den forsikrede bygning er opført i 1976. Det fremgår af sagen, at badeværelset på 1. sal er renoveret i 2001 af en tidligere ejer. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/6 2013.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**

6.4 Gulvafløb	K3	Der er synlig betonkant mellem afløbskål og ramme ved gulvafløb i badeværelse i stueetagen.

Note: Der er risiko for at der kan opstå indtrængning af vand i gulvkonstruktionen med heraf følgende tæring på armeringsjern, gulvvarmeanlæg og lignende.

K3 Der er opkant omkring bruseniche på 1. sal og kun gulvafløb inde I brusenichen.
Note: Hvis der er opkanter omkring brusenichen, skal der også udføres gulvafløb i den del af gulvet, som ligger uden for brusenichen, fordi opkanter hindrer vand uden for brusenichen i at løbe til gulvafløbet."

I klageskema af 14/9 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Ifm. tømning af et babybadekar i brusenichen i et badeværelse på 1. sal, trænger der vand ind i stuen ved siden af badeværelset samt gennem emhætten i køkkenet under brusenichen. Vi har i den forbindelse både VVS installatør og murer ude til et eftersyn for at lokalisere årsagen. Mureren formoder, der ikke er lavet vådsrumssikring. Vi kontakter derfor Dansk Boligforsikring (herefter DB) for at tilbyde dem, at en bygningssagkyndig kan deltage, når vi åbner for konstruktionen for at få vurderet problemets omfang. Ved denne undersøgelse kan hverken murer eller bygningssagkyndig afgøre, hvori problemet består. Fuger såvel mørtel som silikone fremstår pæne og velholdte. Alle fliser er hele og korrekt sat op. Trods dette afviser DB efterfølgende erstatningskravet med den begrundelse, at fugerne er utætte. Herefter kontakter vi selv en uvildig bygningssagkyndig/syns- og skønsmand, som udarbejder en rapport over problemet. Han fastslår, at der skulle have været etableret vådrumssikring, og at der er opstået skimmelsvamp som følge af manglende vådrumssikring. Huset er fra 1976, men badeværelset er totalrenoveret i 2003, hvor alle fliser mm. er fjernet, vådrumsinstallationer flyttet og rummets indretning er væsentlig ændret. Vi klager herefter til DB over deres afgørelse og medsender rapporten. De afviser dog atter vores sag, da de ikke mener, at der er krav om vådrumssikring, når huset er fra 1976.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at få fjernet fliserne på badeværelset, lavet vådrumsmembran og få genetableret badeværelset, evt med vinylbelægning, hvis det er nødvendigt for at undgå nye skader. Derudover ønsker vi at få fjernet den skimmelsvamp, som den manglende vådrumssikring har medført. Såfremt der under nedbrydningen af badeværelset viser sig at være skjulte skader pga fugten, ønsker vi også at få disse udbedret."

Selskabet har i brev af 18/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

1. Indledning
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 1. august 2013. Købsaftalen er ikke modtaget fra klager. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 3. juni 2013 (**bilag A**).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade (10.000 ved udvidet dækning), i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, **Bilag B**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 14. juni 2017, at de oplevede vandindtrængning i stue ved siden af bruseniche og til stueetage. Skadeanmeldelsen vedlægges som **bilag C**.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 29. juni 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**. Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 19. juli 2017, med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke kunne antages at have været tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen i 2013, **bilag E**.

Klager har efterfølgende fået udarbejdet en besigtigelsesrapport af [arkitektfirma], men der er dog ikke ved den lejlighed foretaget yderligere undersøgelser af konstruktionen, **bilag F**. Selskabet har ved e-mail af 23. august 2017 fastholdt at forholdet ikke dækkes, **bilag G**. I forhold til konstruktionens lovlighed, har klager ikke fremlagt materiale, som godtgør at badeværelset skulle opfylde andre regler, end dem der var gældende da huset blev opført.

Selskabet har ved e-mail af 27. september 2017 fastholdt, at der ikke er grundlag for dækning iht. forsikringens udvidede dækning, og klager er blevet opfordret til at fremsende yderligere materiale, **bilag H**.

Dansk Boligforsikring har til dato ikke modtaget yderligere oplysninger om badeværelsets konstruktion eller om den renovering, der ifølge klager skulle have været udført i 2003. Selskabet har indhentet den tidligere tilstandsrapport fra 6. juni 2011 (bilag I), men denne indeholder ikke oplysninger om ombygning/renovering af badeværelset. Sælgers sælger har haft ejendommen siden 2001.

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

Det må lægges til grund, at utætheden først er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen. Der er kun konstateret en begrænset opfugtning, som ikke er af konstruktiv betydning, og mycometer prøven udført af klagers rådgiver, viser kun begrænset skimmelvækst (på B-niveau).

Klager gør gældende, at badeværelset skulle være væsentligt ombygget i 2003, men der findes ingen dokumentation for denne påstand. Der er ikke byggesager fra 2003, og det fremgår heller ikke af sælgeroplysningerne i den tidligere tilstandsrapport.

Ved besigtigelsen er det konstateret, at der er sket et fugeslip i flisebeklædningen på badeværelset, men konstruktionerne er i øvrigt ikke nærmere undersøgt. Ved besigtigelse fra den tilstødende stue, er det konstateret, at der er anvendt vådrumsgips på væggen ind mod badeværelset.

Det fremgår af tegningerne fra husets opførelse, at der er tale om et oprindeligt badeværelse fra 1976. Iht. tegningerne har der oprindeligt været et badekar, hvorfor det er sandsynligt, at der er sket en senere renovering, og at brusenichen er udført i den forbindelse. Dansk Boligforsikring har dog ikke fået forelagt dokumentation for renoveringstidspunktet, ligesom der ikke er noget der

tyder på, at der er sket en renovering, som har været relevant i forhold til byggelovens § 2, stk. 1, litra B. Der henvises til ANK 85.957.

3. Konklusion
De af klager anmeldte forhold er først opstået 4 år efter overtagelsen, og skyldes mest sandsynligt sædvanligt slid på fugerne i brusenichen.

Klager har ikke sandsynliggjort, at der skulle være tale om ulovlige bygningsindretninger jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16. 1. Der er derfor ikke noget grundlag for dækning."

Klageren har i mail af 9/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ikke vurderet, at købsaftalen indeholder relevante oplysninger i forhold til sagen, men vedhæfter trods det kopi af aftalen til denne mail. Vi har til gengæld heller ikke modtaget kopi af den rapport, som DB's bygningssagkyndige har udfærdiget.

Da vi modtog e-mail fra DB d. 27. september, forsøgte vi straks dagen efter at få telefonisk kontakt til … ved DB for at udrede flere misforståelser. Han tog imidlertid ikke imod telefon den dag og ringede aldrig tilbage, selvom der blev lagt en besked til ham. Det er i øvrigt ikke første gang, at DB ikke vender tilbage, når man forsøger at komme i kontakt med dem.

Vi har aldrig ment, at der i 1976, hvor ejendommen er bygget, ikke blev lavet et badeværelse, der, hvor det ligger i dag. Vi har derimod forsøgt at forklare, at der efterfølgende er lavet en total renovering af badeværelset, hvor der er etableret bruseniche. DB har selvfølgelig også nemt kunnet konstatere ved deres besigtigelse, at badeværelset ikke er fra 1976. De medgiver da også, at der oprindeligt ikke var en bruseniche på badeværelset. Vi har oplyst DB, at vi kender nogen, der tidligere har boet i huset i 1998-1999, og de har forklaret, at badeværelset er lavet efter at de er fraflyttet ejendommen. Det vil sige, at det er lavet efter 1995, hvorfra byggereglementet, der kræver vådrumssikring, er gældende. Vores naboer mente, at det nuværende badeværelse blev lavet i 2003. Derudover har naboerne fortalt, at tidligere ejer, …, som solgte ejendommen til os, ligeledes havde problemer med vandindtrængen i den tilstødende stue, hvorfor han var nødt til at skifte gulvtæppet i stuen.

Da dette åbenbart ikke er tilstrækkeligt bevis for DB, har vi nu fået kontakt til de tidligere ejere, …, som solgte ejendommen til [tidligere ejer] i 2012. De overtog ejendommen i 2001 og gik umiddelbart herefter i gang med at renovere badeværelset fuldstændigt. De oplyser, at de var færdige omkring juletid 2001. I forbindelse med deres overtagelse af ejendommen, var der ligeledes problemer med badeværelset, hvorfor der blev deponeret 45.000 kr. på en spærret konto til udbedring af problemerne på badeværelset. Dette fremgår af købsaftalen fra 2001, som vi vedlægger som bilag.

Ved renoveringen i 2001 blev både gulv og vægge fjernet og genopbygget. Desuden blev brusenichen etableret. Det virker indlysende for os, at der skal laves korrekt vådrumssikring, når man etablerer en helt ny bruseniche i det modsatte hjørne af, hvor der tidligere var badekar. Vi vedlægger billeder fra renoveringen, hvoraf det ses, at rummet har været fuldstændigt ryddet. Heraf fremgår desuden, at der er anvendt vådrumsplader. Ifølge [arkitektfirma] er dette dog ikke tilstrækkeligt. Der skal tillige påsmøres en gummimembran for at konstruktionen er lovligt udført.

Ved DB's besigtigelse d. 29. juni, hvor der blev lukket op for konstruktionen fra den tilstødende stue, kunne vi konstatere, at dette ikke er sket.

Med hensyn til niveauet af skimmelvækst, forlangte DB's bygningssagkyndige, at vi foretog en rodalonbehandling for at begrænse skadens omfang. Ifølge [arkitektfirma] er dette årsagen til, at den efterfølgende mycometertest udviste skimmelvækst på niveau B. Havde rodalonbehandlingen ikke været foretaget, var han sikker på, at testen ville have vist skimmelvækst på højeste niveau. Han har derfor anbefalet, at der luftes ud tre gange dagligt, samt at vi undlader at opholde os i rummet pga. sygdomsrisikoen.

DB har gennem deres bygningssagkyndige, hvis rapport vi ikke må få udleveret, fået den opfattelse, at skaden skyldes fugeslip samt manglende vedligeholdelse af fugerne.

Da DB havde lejlighed til at besigtige skaden, kunne de ikke fastslå med 100 % sikkerhed, hvad der var skyld i skaden. Vores murer kunne dog fortælle, at fuger generelt altid er utætte, og derfor skal SBi krav om vådrumsmembran altid overholdes. Havde der været etableret vådrumsmembran, var skaden aldrig sket. DB lægger vægt på at, konstruktionen ikke er nærmere undersøgt. Den foretagne undersøgelse blev dog lavet efter aftale med DB's bygningssagkyndige, da han mente, at det var tilstrækkeligt til at konstatere, hvorvidt der var lavet vådrumssikring. Metoden blev desuden valgt, da det var den mindst omfattende, hvilket er nødvendigt, da huset kun råder over et badeværelse. Skulle konstruktionen have været fuldstændigt åbnet, ville badeværelset være ubrugeligt indtil sagens afgørelse."

Selskabet har i brev af 13/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af det fremsendte må det lægges til grund, at badeværelset, som det ser ud i dag, stammer fra renoveringen i 2001. Det anerkendes, at der iht. BR-s 98 er skærpede krav til vandtætningen af vådrumskonstruktioner opført med skeletvægge af træ, men det er ikke selskabets opfattelse, at det er påvist, at der skulle være foretaget væsentlig om- eller tilbygning, som kan begrunde at reglerne i dette bygningsreglement kan kræves overholdt. Der henvises til tidligere afgørelser fra Ankenævnet, fx ANK88.284, ANK80.420 og ANK66.483.

Det er desuden ikke selskabets opfattelse, at det skulle være afklaret, om der er er udført vådrumsmembran. Det er fra bagsiden af væggen konstateret, at der er anvendt vådrumsgips, men er er ikke muligt fra bagsiden af pladerne at afgøre, om der er udført vådrumsmembran. Vådrumsmembranen udføres mellem gipsplader og flisebeklædning.

Det anerkendes dog, at der er sket vandindtrængning i skillevæggen, hvorfor en evt. vådrumsmembran ikke kan være tæt.

Det er konstateret, at der er utætte fuger i brusenichen, og det er selskabets opfattelse, at tæthed vil kunne opnås ved en udskiftning af de defekte fuger. Fugerne er antageligt udført i 2001, og det kan ikke anses at være særligt omfattende vedligehold, at udskifte defekte fuger.

Da forholdet først er konstateret 4 år efter overtagelsen, og der kun ses meget begrænsede fugtskader/skimmelvækst i skillevæggen, er det ikke sandsynligt, at der på overtagelsestidspunktet skulle have været en utæthed, eller nærliggende risiko herfor."

6. 91333

Sagen blev forelagt for nævnet på nævnets møde den 9/5 2018. Nævnet besluttede at udsætte sagen og indhente yderligere oplysninger fra parterne.

Klageren har i brev af 10/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "1. Nævnet anmoder om oplysninger/dokumentation for, at brusenichen er lavet i modsatte hjørne af, hvor der tidligere var badekar.
>
> Vi vedlægger i bilag 1 grundplan over 1. sal fra den oprindelige byggesag fra 1975, hvoraf det fremgår, hvordan badeværelset oprindeligt blev indrettet. Som bilag 2 vedlægges billeder, vi har taget af badeværelset i oktober 2017. Her ses tydeligt, at der ikke er badekar i det hjørne af badeværelset, hvor det er på den oprindelige tegning, men en bruseniche i det modsatte hjørne.
>
> 2 . Nævnet ønsker at vide, hvilke vvs-arbejder en sådan flytning/renovering har indebåret.
>
> Spørgsmålet er svært at svare på for os, da den daværende ejer havde vvs-installatør … til at udføre arbejdet for sig. Han har derfor ikke selv haft noget at gøre med vvs-arbejdet. Og det pågældende firma eksisterer ikke længere.
>
> 3. Nævnet spørger, hvilke vægge, der er fjernet, herunder om badeværelset er gjort større ved at inddrage andre rum.
>
> Der er ikke fjernet vægge, og badeværelset er ikke gjort større ved ombygningen i 2001.
>
> 4. Nævnet spørger, hvilke nye vægge, der måtte være opført.
>
> Der er opført en væg på begge sider af indgangen til brusenichen, der blev etableret i 2001. Se evt. bilag 2, hvor den ene af disse vægge tydeligt fremgår af det første billede. I højre side af billedet kan man lige se kanten af den anden væg. For at gøre det endnu mere klart, hvordan brusenichen har set ud, vedlægges også bilag 3, som er en skitse over badeværelset fra 2017.
>
> 5.a Nævnet ønsker at vide, om der skulle være søgt byggetilladelse til den foretagne ombygning.
>
> Der skulle ikke have været søgt byggetilladelse til ombygningen i 2001, da der hverken er sket en udvidelse af rummet eller en anvendelsesændring, jf. nedenstående. Dette bekræftes af … Kommune jf. bilag 4.
>
> Uddrag fra Bygningsreglement 1998:
>
> **Afsnit 1.7.1**
>
> *Følgende byggearbejder kan ske uden byggetilladelse og uden anmeldelse:*
> - ombygning og andre forandringer i bygninger, hvis der ikke sker udvidelse af arealet eller en væsentlig anvendelsesændring.
>
> *Disse byggearbejder skal heller ikke færdigmeldes til kommunalbestyrelsen.*
>
> Kilde: http://historisk.bygningsreglementet.dk!brs98 oo id322/o/42

5b. Nævnet vil gerne vide, om der er indhentet byggetilladelse og evt. ibrugtagningstilladelse.

Der er ikke søgt byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse, hvilket der heller ikke burde være jf. svar til spørgsmål 5a. … Kommune bekræfter dette, jf. bilag 4.

… Kommune har indscannet alle byggesager, der er afsluttet før den 1. januar 2009. Sagerne kan findes på https://weblager.dk...

Når vi søger på vores adresse, er der ingen heller ingen sager fra 2001.

6. Nævnet beder om vores syn på, i hvilke tilfælde, der efter byggelovgivningen på renoveringstidspunktet var krav om, at der skulle etableres vådrumsmembran.

Ifølge Bygningsreglementets afsnit 1.1.2 er reglementet gældende for ombygning og andre forandringer, der er væsentlige i forhold til reglementets regler. Dette er tilfældet her, hvor badeværelset er totalrenoveret – daværende ejer fik fjernet gulv samt alle plader på væggene.

Reglementet gælder også for byggearbejder, der kan udføres uden tilladelse, jf. afsnit 1.7.1.

Ifølge afsnit 4.6.1. skal vægge være vandtætte i den vandbelastede del af rummet, hvilket bl.a. omfatter væggene i en bruseniche. BR98 henviser hertil SBi-anvisning 189. Uddrag herfra vedlægges i bilag 5. Af side 81 fremgår, at det er et krav, at vandtætning i vådzonen foretages med en egnet membran.

Uddrag fra Bygningsreglement 1998:

Afsnit 1.1.1
Reglementet gælder for småhuse, dvs.

huse med en bolig til helårsbeboelse, enten som fritliggende enfamiliehuse eller som helt eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse

Afsnit 1.1.2
Reglementet gælder for:

- *ombygning og andre forandringer, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser,*

Afsnit 1.7.1
Selv om byggearbejderne kan udføres uden tilladelse eller anmeldelse, skal de overholde bestemmelserne i afsnit 2 - 13 i det omfang, de gælder for det pågældende arbejde.

Afsnit 4.6.1
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 vandbetastede del af rummet have fald mod afløbet.

d. I den vandbetastede 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 vandbetastede del af rummet.

Renovering 2018
Da vi ikke kunne leve med at have skimmelsvamp i huset, har vi valgt at få totalrenoveret badeværelset - i første omgang for egen regning. [Klageren] har fået taget blodprøver, der viste svær allergi over for skimmelsvamp, og vi ville heller ikke risikere, at det gik ud over vores børns helbred.

I den forbindelse kunne vi konstatere, at der var omfattende råd i de to vægge omkring brusenichen. I væggen ind mod stuen var bundrammen stort set rådnet helt væk, og spærene under badeværelset var også begyndt at rådne. Skaden var altså noget mere omfattende, end Dansk Boligforsikring tid ligere har formodet. Omfanget af skaden viste tydeligt, at utætheden har været til stede længe inden vi opdagede det. Det var altså nødvendigt at skifte hele væggen ind til den tilstødende stue, bryde hele gulvet op og reparere spær samt fjerne de to små vægge omkring brusekabinen.

Da vi fik fjernet gulvtæppet omkring den ødelagte væg i den tilstødende stue, kunne vi i øvrigt se, at nogle af gulvpladerne er blevet skiftet af ham, der ejede huset før os. Af bilag 6 ses gulvpladerne, som er datomærket 15.07.2012. Sælger har ejet huset fra 22.02.2012 (skødedato) jf. bilag 7-print af salgsoplysninger fra www.ois.dk. Dette understøtter det, som vores naboer fortæller os om, at sælger også havde vandindtrængen i stuen på 1. sal fra det pågældende badeværelse.

Vi mener derfor, at alt tyder på, at utætheden har været til stede, da vi overtog huset i 2013."

Selskabet har i brev af 22/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har indhentet information fra tidligere ejere vedrørende badeværelset, og Dansk Boligforsikring bestrider ikke, at badeværelsesindretningen er ændret i 2001, jf. beskrivelser fremlagt af klager ved mail af 9. november 2017.

Som nyt bilag J fremsendes tegninger med en beskrivelse af den ombygning, som der antages at være enighed om må være udført.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at der ikke er foretaget væsentlig om- eller tilbygning, som kan begrunde, at reglerne i bygningsreglementet (BR-s 98) kan kræves overholdt, jf. også tidligere afgørelser fra Ankenævnet (ANK88.284, ANK80.420 og ANK66.483).

Der er så vidt selskabet er orienteret ikke søgt om dispensation fra bygningsreglementet, men dette forekommer heller ikke relevant, jf. ovenfor."

Selskabet har i bilag J vedlagt brev af 22/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Øverst ses oprindelig plantegning fra byggesagen fra 1975.
Nederst en skitse af den nuværende indretning, hvor badekarret er fjernet, og der i stedet er etableret en bruseniche. Oprindeligt har afløbet fra badekarret været ført til et gulvafløb under håndvasken. Ved ombygningen i 2001 er gulvafløbet formentligt flyttet ca. en halv meter, og aflø-

bet fra badekarret er sløjfet. Desuden er der etableret nye brusevinger, håndvasken er flyttet og der er etableret nyt afløb fra håndvask, samt installationer for koldt og varmt brugsvand til håndvask og bruser.

Det er konstateret at der er anvendt vådrumsgips i brusenichen, men det er ikke undersøgt, om der findes en vådrumsmembran. Rummet er ikke udvidet i forhold til de oprindelige tegninger.

Det udførte arbejde har ikke krævet byggetilladelse, da der ikke er tale om væsentlig om-eller tilbygning eller ændret anvendelse, jf. byggelovens § 2.

BR-s-98 indeholder flg. bestemmelser:

4.6.1

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 vandbetastede 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.

4.6.2

Til vandtætning af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal flisesystemer og fugefri belægningssystemer, som påføres i flydende form, udføres i overensstemmelse med vilkårene i Bolig- og Byministeriets godkendelse af de enkelte fabrikater.

Der er ikke i bygningsreglementet egentlig krav til vådrumsmembran, men der krav om vandtæthed i den vand belastede del af badeværelset. Bygningsreglementet henviser til SBI-189, der beskriver hvorledes badeværelser kan udføres. Herunder ved udførelse af vådrumsmembran."

Selskabet har i brev af 12/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det må konstateres, at klagers gennemgang er i god overensstemmelse med mine bemærkninger af 22. juni 2018.

Klager oplyser dog som noget nyt, at der i forbindelse med udbedringsarbejdet blev konstateret rådskader i væg og bjælkelag.

Disse oplysninger er nye for Dansk Boligforsikring. Klager har ikke henvendt sig til selskabet vedrørende disse skader, og der ses heller ikke fremlagt dokumentation for rådskaderne. Det bedes derfor venligst oplyst, om der evt. er sket anmeldelse til andet selskab vedrørende rådskaderne."

Klageren har i mail af 12/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring spørger ind til de rådskader, som vi nævnte i vores brev af 10. juni. Vi var ikke opmærksomme på, at rådskaderne skulle anmeldes som en separat skade, da både råd og skimmel i vores optik stammer fra utætheden i brusenichen. Vi vil dog nu sørge for at anmelde rådskaden til vores husforsikring."

Klageren har i brev af 27/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har d. 12. august 2018 sendt en e-mail til Ankenævnet, hvor vi oplyser, at vi ikke var klar over, at rådskaden, der er opstået som følge af vores utætte bruseniche, skulle anlægges ved vores husforsikring som en separat sag. Som angivet har vi anmeldt råd skaden til vores husforsikring ved [andet forsikringsselskab], som d. 24. oktober 2018 har sendt os deres afgørelse. [Andet forsikringsselskab] har anerkendt skaden som dækningsberettiget og opgjort erstatningen til 46.043 kr. minus selvrisiko.

Vi fastholder herefter et restkrav mod Dansk Boligsikring på 83.846,28 kr. jf. vedlagte opgørelse."

Af vedlagt opgørelse af forsikringskravet fremgår bl.a.:

"[Murermester]		
	Diverse vedr. udskiftning af væg mellem stue og bad	15.780,28
	Renovering af badeværelse	11.662,50
	Herfra trækkes	
	- Isolering under gulv jf. faktura	-1.687,50
	- sanitet anslået	-10.000,00
	- el-arbejder udover det der vedr. gulvet, anslået	-5.000,00
[Arkitektfirma]		
	Besigtigelse samt udarbejdelse af rapport	10.967,00
Diverse		
	Tapet mv	1.167,00
Udgifter i alt		129.889,28
Erstatning fra husforsikring vedr. rådskade		-46.043,00
Restkrav mod ejerskifteforsikring		**83.846,28** "

Selskabet har i brev af 19/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår, at klager har anmeldt rådskader omkring brusenichen til sin husforsikring, og at husforsikringen har meddelt dækning til fugt-/rådskader omkring brusenichen.

Af brev af 24. oktober 2018 fra husforsikringen fremgår, at husforsikringen har meddelt dækning på baggrund af billeder, tilbud og forklaringer. Forsikringen har erstattet med kr. 46.043 til dæk-

ning af ny væg mellem stue og badeværelse, udskiftning af brusevinge, spånpladegulv i stuen, flisearbejder m.m.

Klager har oplyst, at man efter konstateringen af utætheden i brusenichen, har valgt at totalrenovere badeværelset. Det fremgår således, at man har valgt at få støbt et nyt gulv med gulvvarme på svalehaleplader i hele rummet, ny afløbsinstallation med unidrain, væghængt toilet, indbygningsvandhane, bruse med loftudtag m.m.

Dansk Boligforsikring har fortsat ikke modtaget billeder eller anden dokumentation for rådskader i etageadskillelsen, som evt. ville kunne sandsynliggøre, at badeværelset kan have været utæt gennem en længere periode.

Der foreligger faktura vedrørende udbedring af rådskader, men alene vedrørende skillevæggene, og det er også disse rådskader, der nævnes i husforsikringens opgørelse.

Det er først 4 år efter klagers overtagelse af ejendommen, at man registrerer vandindtrængning i vægge omkring brusenichen og gennem etageadskillelsen, og det er fortsat Dansk Boligforsikrings opfattelse, at vandindtrængningen er sket som en følge af, at der er opstået utætheder ved fugerne i brusenichen jf. sagens bilag D.

Ved besigtigelsen i juni 2017 blev der alene konstateret begrænsede fugtskader i væggene omkring brusenichen. Der er på intet tidspunkt konstateret skader på gulvet i badeværelset eller andet, som har nødvendiggjort en totalrenovering af badeværelset.

Det bemærkes for god ordens skyld, at klager ikke har afholdt udgifter til sanering af skimmelsvamp, og at der ikke er noget der tyder på, at der ved klagers overtagelse i august 2013 skulle have været fugt og skimmel i konstruktionerne omkring badeværelset.

Det må lægges til grund, at klagers krav mod ejerskifteforsikringen nu vedrører udgifter til den af klager igangsatte renovering/ombygning af den ubeskadigede del af badeværelset, idet de konstaterede fugtskader på vægge og gulve omkring brusenichen er blevet dækket af klagers husforsikring.

Vedrørende de af klager afholdte udgifter til teknisk bistand, gøres det gældende, at rapporten af 14. august 2017, alene tager sigte på, at afdække skimmelvækst omkring badeværelset.

Der kunne allerede ved selskabets egen besigtigelse i juni 2017 konstateres synlig skimmel i skillevæggen ind mod brusenichen, hvor der senere blev udtaget en Mycometer test. Testen viste ikke overraskende, at der var skimmelvækst i området (på B-niveau).

Der er ikke i forbindelse med rapporten foretaget yderligere undersøgelser af badeværelset. Rapporten konstaterer alene, at der som følge af opfugtning fra badeværelset er skimmelvækst i konstruktionen omkring badeværelset. Dansk Boligforsikring har efter modtagelsen af rapporten, fastholdt, at der ikke er tegn på, at den konstaterede skimmel også var tilstede da klager overtog ejendommen.

Da rapporten ikke har bidraget til konstatering eller afdækning af et dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2, dækker ejerskifteforsikringen ikke klagers udgifter til udarbejdelsen af rapporten."

Klageren har i brev af 3/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligsikring hævder at der ikke er konstateret skader på gulvet, som har nødvendiggjort en totalrenovering af badeværelset. For det første mener vi ikke, at skaden på brusenichen kunne udbedres uden at opbryde gulvet. De forskellige fagfolk, vi konsulterede, mente, at årsagen til utætheden skyldtes manglende gummimembran. Vi søgte teknisk bistand fra [arkitektfirma] for at afdække årsagen til utætheden, og han var enige med håndværkerne i, at skaden ikke kunne ske, hvis der var en fungerende gummimembran. Som tidligere konstateret var der krav om gummimembran på det tidspunkt, hvor det daværende badeværelse blev lavet. Opbrydningen af gulvet kunne ikke ske uden at ødelægge eksisterende gulvvarme som var elektrisk. Grunden til at vi vælger at få støbt gulv på svalehaleplader er, at det er den korrekte løsning i et badeværelse på 1. sal ifølge murermesteren samt VVS-installatøren, vi benyttede. For det andet har vi ikke søgt om erstatning for noget, der ikke vedrører selve skaden; hverken toilet, indbygningshane, bruser med loftsudtag, møbler mm., som selvfølgelig er irrelevant for skaden. Vi har efter bedste evne forsøgt at lave et skøn over disse udgifter og fratrukket dem i vores opgørelse.

Dansk Boligsikring mener ikke, at skaden kan have været til stede på overtagelsestidspunktet, fordi vi ikke har registreret vandindtrængen før 4 år efter overtagelsen. Det er dog først på dette tidspunkt, at vi har udsat brusenichen for så stor en vandmængde på en gang, da vi tømmer et helt babybadekar med vand. Vi mener, at utætheden har været til stede på overtagelsestidspunktet, både på baggrund af naboernes udsagn om, at tidligere ejer havde problemer med vandindtrængen fra samme badeværelse; fordi rådskaderne i spærrene under gulvet viste sig at være så omfattende, som de var; og fordi datostemplingen viste, at gulvpladerne i den tilstødende stue langs væggen ind mod badeværelset var blevet skiftet af den tidligere ejer. Dansk Boligsikring hævder, at der kun har været råd i skillevæggene, men ifølge tidligere fremsendt afgørelse fra [andet forsikringsselskab], anerkender de, at der var råd i bjælkerne i etageadskillelsen, og at det kan betragtes som en merudgift, hvorfor de har udbetalt erstatning for dette."

Selskabet har i brev af 11/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det modtagne indeholder ikke nyt materiale i sagen. Klager har fortsat ikke fremlagt nogen form for dokumentation for skader udover fugtskaderne på skillerum og gulvplader i stue, som husforsikringen har dækket.

Det er ikke sandsynliggjort, at det skulle have været nødvendigt, at optage gulvene badeværelset, og der er ikke fremlagt dokumentation for skader under gulvene."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af endeligt skøde underskrevet af en tidligere køber den 12/10 2001 fremgår bl.a.:

"**§ 7**

Køberne er bekendt med, at der på ejendommen har været afholdt syn- og skønsforretning for så vidt angår ejendommens badeværelse på 1. sal, og modtaget kopi af skønsforretningen af 15. juni 2001. Det er mellem parterne aftalt, at sælger deponerer 45.000 kr. på spærret depotkonto hos købers pengeinstitut. Beløbet frigives til køber af købers pengeinstitut, når køber har udbedret badeværelset.
…
Køberne har fået ovennævnte 45.000 kr. til primært udbedring af badeværelset samt ejendommens øvrige fejl og mangler, jf. tilstandsrapporten af 21. september 2001, og køberne er således indforstået med, hverken nu eller senere, at kunne gøre krav herom gældende overfor sælgerne."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/6 2017 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
Stuehus med 1 badeværelse på 1. sal billede 7. Billede 31-32 viser bruseniche. Billede 41-42-43-44-45 viser hvor fuger er sluppet. Billede 35 viser hvor mørtelfuge er sluppet. Der kunne måles forhøjet fugtighed hvor fuger er sluppet billede 38- 39-40. Fuger skønnes at være af nyere dato. Billede 18 mørtelfuge i gulv sluppet. Billede 19-20-21 viser fald mod rist som er ca. 7-10mm på 80 cm. Billede 22-23-24-25-26 viser fugtmålinger på stuevægge som støder op mod bruseniche billede 28. Billede 15 viser hvor murer har åbnet op i skillevæg mod bruseniche B. Forhøjet fugt målt i træ billede 13. 2 lag vådrumsgips. Skimmel på gipsplade. Gips ikke opblødt. Ved brug af bruser skønnes det at væg B er mest udsat for vandbelastning.

Årsag / Konklusion:

Umiddelbart skønnes det at utætte gummi og mørtelfuger som er skyld i opfugtning i væg. Der er med sandsynlighed ikke ilagt vådrumsmembran. Der kan være en formodning om at gummifuger er skiftet på et senere tidspunkt.

Hvad er årsagen – husk begrundelse?
Utætte fuger

Har det konstruktiv betydning? – ja

Alderen på det skadet? Evt. dokumentation for dette. Oprindeligt badeværelse, 41 år

Er det en lovlig konstruktion? Evt. dokumentation for dette.

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet? – Ja

Er der følgeskader? Ja

Har anmeldte forhold eller årsag været tilstede ved overtagelse? – Antageligt ikke
…
Udbedring:

Nye gummifuger Væg repareres i stue
Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader: 6500,00 kr.

…
Øvrige bemærkninger:

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:
Har oplyst at der ingen krav var til vådrumssikring.
Har oplyst FT om at fuger med stor sandsynlighed er skyld i opfugtning.
Har anbefalet FT om at kontakte husforsikring, med henblik på skimmel og svampeskader.
Vi blev enige om ikke at demontere fliser i bruseniche.
Jeg anbefalede, at de kunne få murer til at fjerne gummifuger og montere nogle nye.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:
FT oplyser at de i 2017 har fået oplyst fra naboer at sælger har haft problemer ved bruseniche med vandindtrængning i loft.
FT- … oplyser at hun tømte en balje med vand i brusekabine og der efterfølgende løb vand ned ved emhætte."

Af besigtigelsesrapport af 14/8 2017 indhentet af klageren fra et arkitektfirma fremgår bl.a.:

"…
Skimmelsvamp:
[Klagerens familie] bor på ejendommen, beliggende på … og har rekvireret denne undersøgelse, da [klageren] har haft problemer med indeklimaet og han har hostet en del – [klagerens barn] har også hostet og haft vejrtrækningsproblemer, når [barn] har sovet på 1. sal – skimmelsvamp kan give disse symptomer. [Klageren] oplyser, at efter de købte huset har der fra dag 1 været en sur underlig lugt i stuen på 1. sal som så pludselig er taget til i styrke.
…
Besigtigelse:
Undertegnede har d. 04 august 2017 besigtiget husets 1. sal – området omkring brusenichen samt underliggende etageadskillelse og har konstateret, at der er følgende problemer:

1. Da jeg kom ind i rummet bag badeværelset (Stue på 1. sal) kunne jeg fornemme lugt af skimmelsvamp – skimmelsvampen stammer fra utæt bruseniche.
2. Fugeslip omkring gulvafløb.
3. Konstateret skimmelsvamp i væg bag bruseniche – risiko for skimmelsvamp i etageadskillelsen da etageadskillelsen er opfugtet partielt.

Ad. Pkt. 1.
Det oplyses, at der er lavet et helt nyt badeværelse omkring 2003 hvorfor der er krav om udførelse af vådrumssikring efter 'By og Byg Anvisning 200' – vådrumssikringen kunne ikke umiddelbart konstateres, og dette er så en skjult skade / mangel der bør dækkes af ejerskifteforsikringen. Men hvis der er en vådrumssikring er den dårlig eller mangelfuld udført og bør ikke blive utæt efter 14 år.
Når fuger bliver slidte eller nedbrudt, skal de selvfølgelig udskiftes, men når de bliver utætte, er det vådrumssikringen der skal holde vandet inde) – det skønnes her at være tale om en siveskade startet over år, som nu viser sig.

Forslag til løsning:
Ad. Pkt. 1-2.

Badeværelset 'strippes' totalt og der udføres et nyt badeværelse efter SBI-ANVISNING 252 'VÅD-RUM'.

Der er foretaget 'Mycometertest' på væg bag bruseniche, der trods Rodalonbehandling er i niveau C – er indsat bagest i dette notat.

Ad. Pkt. 3.
Skimmelsvampen skal fjernes af professionelt firma.
'Mycometertest' er taget på væg bag bruseniche og ligger i **niveau B – testen giver 319** hvilket er langt over det normale baggrundsniveau i huse, og det kan ikke afvises, at der kan findes højere værdier, andre steder i etageadskillelsen.
Den målte værdi vil være sundhedsskadelig for visse personer.
Personer, der opholder sig i huset, i længere perioder, reagerer forskelligt på skimmel – nogle personer har ingen problemer med dette niveau, mens andre ikke kan tåle niveauet, og reagerer kraftigt på det – børn er især følsomme overfor skimmelsvampe.
Reagerer man på det, med f.eks. hoste, kløe, tørre læber / luftveje, kan man prøve, at tage væk fra huset i 14 dage, – forsvinder symptomerne, er det helt sikkert, at problemet stammer fra huset.
Forslag til løsning:
Skimmel registreres / fjernes af professionelt firma.
Efter afrensningen bør der foretages Mycometertest / analyse igen for, at afdække om skimmelen er i et acceptabelt niveau. (Evt. [skimmelfirma]).
…

Prøve nr.	Prøvested	Før Rens	Efter Rens	MycoMeter tal	A	B	C
1	[Klagerens adresse], i let væg bag bruseniche			319		X	
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

A = Niveauet at skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau**. MycoMeter-tal ≤ 25**
B = Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes ophobning at svampesporer, men kan dog i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvampe, **25 < MycoMeter-tal ≤ 450**
C = Målingen viser massiv vækst at skimmelsvamp. **MycoMeter-tal > 450**"

Nævnet har fået forelagt faktura af 14/8 2017 på 10.967 kr. fra arkitektfirmaet vedrørende besigtigelse og udarbejdelse af rapport.

16. 91333

Af tilbud af 4/1 2018 på renovering af badeværelset fra en murermester fremgår bl.a.:

"Tilbudet omfatter:
• Demontering af sanitet.
• Opbrydning af eksisterende gulv. *(hvis i selv bryder ned kan fratrækkes kr. 3.500,00. excl. moms)*
• Levering og udlægning af svalehaleplader på gulv.
• Levering og montering af unidræn afløb.
• Etablering af gulvvarme.
• Støbning af slidlag.
• Levering og montering af komplet hængetoilet.
• Montering af fermacellplader på vægge.
• Udførelse af nødv. membramer.
• Udførelse af elarbejde *i henhold til medsendte beskrivelse (indregnet 6.400,00.).*
• Levering og opsætning af vægfliser i bruseniche ca. 11 0x 120 cm.
• Levering og pålægning af klinker på gulv incl. sokkelklinker hvor der ikke opsættes vægfliser.
• Filtsning af øvrige vægge.
• Levering og montering af indbygningsvandhane ved vask.
• Levering og montering af bruser med loft udtag.
• *Fliser og klinker indregnet som dem der er udtaget ved …*
• *Vvs artikler indregnet som det i har aftalt med ….*
• *Glasvæg indregnet som den i har aftalt med ….*

TILBUDSPRIS: 93.580,00. KR. EXCL. MOMS.
…

TILBUDSPRIS IALT: 116.975,00. KR. INCL. MOMS."

Af faktura af 28/2 2018 på renovering af badeværelset fra en murermester fremgår bl.a.:

"Udført iht. tilbud, materialer 46.985,00
Udført iht. tilbud, arbejdsløn 46.595,00

Ekstra:
Isolering under gulv i bad 1.350,00

Varebeløb	Momsgrundlag	Moms	Momsbeløb	Val	**Total beløb**
94.930,00	94.930,00	25,00%	23.732,50	DKK	**118.662,50** "

Af faktura af 28/2 2018 på div. arbejde i stue/bad ifb. med rådskade forårsaget af utæt bruseniche fra en murermester fremgår bl.a.:

"Varebetegnelse	Antal	Enhed	Pris	Beløb
…				
25 x 50 mm hvl 4s u/s	12,00	M	13,79	165,48
Skillerumslægter	7,20	M	7,63	54,94
Fermacell klæbefuge	2,00	Ptr	156,80	313,60
Rockwool murbatts 37	4,27	M2	74,76	319,23

Primo sandliste 5001 hvid	2,00	Stk	17,56	35,12
Ht nr.11u/s fyr fodl. fingers.	2,00	Stk	95,00	190,00
Ht nr.2u/s fyr indf. fingers.	5,00	Stk	58,04	290,20
Ht hjørneliste m/35 mm fals	1,00	Stk	167,16	167,16
Fermacell fibergips handyplade	7,56	M2	76,52	578,49
El-arbejde				550,00
Svendeløn	24,00	Timer	415,00	9.960,00

Varebeløb	Momsgrundlag	Moms	Momsbeløb	Val	**Total beløb**
12.624,22	12.624,22	25,00%	3.156,06	DKK	**15.780,28** "

Af bon af 20/2 2018 på tapet mv. fremgår det, at klageren har haft udgifter på 1.167 kr.

Af afgørelse af 24/10 2018 fra klagerens husforsikring fremgår bl.a.:

"Vi vender hermed tilbage til sagen vedrørende rådskaden i jeres tidligere badeværelse.

Af det tilsendte materiale fremgår, at du skar hul i væggen mellem stue og badeværelset, og det i den forbindelse kunne konstateres, at der var råd i trækonstruktionen i væggen.

Efterfølgende besluttede du, at renovere hele badeværelset og i den forbindelse blev der konstateret råd i brusevinger samt i bjælker i etageadskillelsen.

Hvis man i forbindelse med en igangværende renovering konstaterer en dækningsberettiget skade, vil man alene kunne opnå dækning for eventuelle merudgifter som den opdagede skade vil medføre for projektet.

Ophugning og lægning af nyt gulv vil således ikke kunne kræves erstattes, hvorimod udskiftning af bjælker i etageadskillelsen som udgangspunkt må betragtes som en merudgift.

Vi har herefter opgjort skaden til 46.043,- kr. og opgørelsen er lavet på baggrund af de tilsendte billeder, tilbud og forklaringer.

Beløbet dækker bl.a. nedbrydning og opsætning af ny væg mellem stue og badeværelse, udskiftning af brusevinge, idet vi har vurderet, at den ikke ville kunne blive stående, flisearbejde, op- og nedtagning af håndklæderadiator og stikkontakt, udskiftning af spånpladegulv i stuen og diverse fuger, lister og øvrige afslutninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
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 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

…

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

…

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

…

4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1

…

16. Udvidet dækning

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

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Ankenævnet *for* Forsikring

19. 91333

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1976. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2013. Klageren har oplyst, at en tidligere ejer totalrenoverede badeværelset på 1. sal i 2001, hvor gulv blev fjernet og genopbygget, ligesom der blev fjernet et badekar og etableret bruseniche og nye brusevinger i modsatte hjørne.

Klageren har den 14/6 2017 anmeldt, at der trænger vand ind i stuen ved siden af badeværelset samt gennem en emhætte i køkkenet under brusenichen i badeværelset. Han har oplyst, at naboerne har fortalt, at den tidligere ejer ligeledes havde problemer med vandindtrængning i den tilstødende stue, og at nogle af gulvpladerne i den tilstødende stue er datomærket den 15/7 2012. Han har fremlagt foto, hvilket understøtter, at den tidligere ejer har skiftet gulvpladerne som følge af vandindtrængning. Klageren har valgt at få badeværelset totalrenoveret, da der som følge af utætheden i brusenichen er konstateret skimmelsvamp. Han har anført, at det i forbindelse med renoveringen blev konstateret, "at der var omfattende råd i de to vægge omkring brusenichen. I væggen ind mod stuen var bundrammen stort set rådnet helt væk, og spærene under badeværelset var også begyndt at rådne. Skaden var altså noget mere omfattende, end Dansk Boligforsikring tidligere har formodet. Omfanget af skaden viste tydeligt, at utætheden har været til stede længe inden vi opdagede det. Det var altså nødvendigt at skifte hele væggen ind til den tilstødende stue, bryde hele gulvet op og reparere spær samt fjerne de to små vægge omkring brusekabinen".

Klageren anmeldte rådskaden til sin husforsikring. Af afgørelse af 24/10 2018 fra husforsikringen fremgår det, at "af det tilsendte materiale fremgår, at du skar hul i væggen mellem stue og badeværelset, og det i den forbindelse kunne konstateres, at der var råd i trækonstruktionen i væggen. Efterfølgende besluttede du, at renovere hele badeværelset og i den forbindelse blev der konstateret råd i brusevinger samt i bjælker i etageadskillelsen". Det fremgår endvidere, at husforsikringen har erstattet med 46.043 kr. til dækning af ny væg mellem stue og badeværelse, udskiftning af brusevinge, flisearbejde, op- og nedtagning af håndklæderadiator og stikkontakt, udskiftning af spånpladegulv i stuen og diverse fuger, lister og øvrige afslutninger. Klage-

ren ønsker, at det indklagede selskab dækker udgifter til sagkyndig bistand samt renovering med i alt 83.846,28 kr.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der skulle være tale om ulovlige bygningsindretninger, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, idet det ikke er bevist, at der skulle være foretaget væsentlig om- eller tilbygning, som kan begrunde, at reglerne i BR-98 kan kræves overholdt. Selskabet har endvidere anført, at det er konstateret, at der er anvendt vådrumsgibs i brusenichen, men at det ikke er afklaret, om der er udført vådrumsmembran. Det er selskabets opfattelse, at vandindtrængningen er sket som følge af, at der er opstået utætheder ved fugerne i brusenichen, og at der ikke er noget, der tyder på, at der ved klagerens overtagelse i august 2013 skulle have været fugt og skimmel i konstruktionerne omkring badeværelset. Selskabet har endvidere afvist at dække klagerens udgifter til teknisk bistand, da den af klageren indhentede rapport ikke har bidraget til konstatering eller afdækning af et dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/6 2017 fremgår det, at "umiddelbart skønnes det at utætte gummi og mørtelfuger som er skyld i opfugtning i væg. Der er med sandsynlighed ikke ilagt vådrumsmembran. Der kan være en formodning om at gummifuger er skiftet på et senere tidspunkt".

Klageren har fået foretaget en besigtigelse af området omkring brusenichen samt underliggende etageadskillelse af et arkitektfirma. Af besigtigelsesrapport af 14/8 2017 fremgår det, at der ved besigtigelsen kunne konstateres følgende problemer: "1. Da jeg kom ind i rummet bag badeværelset (Stue på 1. sal) kunne jeg fornemme lugt af skimmelsvamp – skimmelsvampen stammer fra utæt bruseniche. 2. Fugeslip omkring gulvafløb. 3. Konstateret skimmelsvamp i væg bag bruseniche – risiko for skimmelsvamp i etageadskillelsen da etageadskillelsen er opfugtet partielt". Af rapporten fremgår det endvidere, at "ad. pkt. 1. Det oplyses, at der er lavet et helt nyt badeværelse omkring 2003 hvorfor der er krav om udførelse af vådrumssikring efter 'By og Byg Anvisning 200' – vådrumssikringen kunne ikke umiddelbart konstateres, og dette er

så en skjult skade /mangel der bør dækkes af ejerskifteforsikringen. Men hvis der er en vådrumssikring er den dårlig eller mangelfuld udført og bør ikke blive utæt efter 14 år. Når fuger bliver slidte eller nedbrudt, skal de selvfølgelig udskiftes, men når de bliver utætte, er det vådrumssikringen der skal holde vandet inde) – det skønnes her at være tale om en siveskade startet over år, som nu viser sig. … ".

Selskabet har fremlagt tegninger med en beskrivelse af den ombygning, der må være udført ved renoveringen i 2001. Heraf fremgår det, at "øverst ses oprindelig plantegning fra byggesagen fra 1975. Nederst en skitse af den nuværende indretning, hvor badekarret er fjernet, og der i stedet er etableret en bruseniche. Oprindeligt har afløbet fra badekarret været ført til et gulvafløb under håndvasken. Ved ombygningen i 2001 er gulvafløbet formentligt flyttet ca. en halv meter, og afløbet fra badekarret er sløjfet. Desuden er der etableret nye brusevinger, håndvasken er flyttet og der er etableret nyt afløb fra håndvask, samt installationer for koldt og varmt brugsvand til håndvask og bruser. Det er konstateret, at der er anvendt vådrumsgips i brusenichen, men det er ikke undersøgt, om der findes en vådrumsmembran. Rummet er ikke udvidet i forhold til de oprindelige tegninger".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettende skade. Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved badeværelset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes basisdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er gået 4 år fra overtagelsestidspunktet til skaden anmeldes, og at der er konstateret utætte gummi- og mørtelfuger i brusenichen, hvortil kommer, at selskabets taksator i besigtigelsesnotat af 29/6 2017 har anført, at det umiddelbart skønnes, at det er utætte gummi- og mørtelfuger, som er skyld i opfugtning i væg. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelse i juni 2017 alene er konstateret begrænsede fugtskader/skimmelvækst i væggene omkring brusenichen, og at der ikke er konstateret skader på gulvet i badeværelset.

22. 91333

Ejerskifteforsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist at ændringen af badeværelset i tidligere ejers ejertid har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b, om væsentlige ombygninger og forandringer.

Nævnet bemærker i øvrigt, at det i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16.1 i givet fald ville være en yderligere betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation for det ulovlige forhold hos myndighederne.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene i medfør af forsikringens udvidede dækning.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagerens udgifter til besigtigelsesrapport, idet der ikke herved et påvist dækningsberettigende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels