

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. juni 2020 blev i sag nr. 94476:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han overtog huset den 18/8 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/5 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

0. **Generelle oplysninger**
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?
5 år.

...

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Køkken 2006. Bryggers 2007.

Ja Nej Ved
ikke

☒ ☐ ☐

Af tilstandsrapport af 10/8 2005 udarbejdet forud for sælgerens overtagelse af ejendommen fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

94476

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	Generelle oplysninger			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? 5.			
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? H 516186 / 31-03-2000.	☒	☐	☐
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejetid? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
...				
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor? Afløb badeværelse 1.sal var forkert monteret - er bragt i orden af aut. VVS'eren.	☒	☐	☐

I klageskema af 19/11 2019 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

...

Der er tale om en række ulovlige forhold i et ældre badeværelse, der i nyere tid er totalrenoveret indvendigt.

I forbindelse med totalrenoveringen inddrog sælger et naborum til badeværelset. I den inddragne ende af badeværelset er der af sælger indrettet en brusekabine og ved siden af brusekabinen er der bord, hvori der er monteret en vask med tilhørende vandhaner og afløb.

Brusekabinen er konstateret udført ulovligt. Topdanmark har anerkendt en dækning, men der er fortsat uenighed mellem parterne i udbedringens omfang/metode. Derfor henstår badeværelset fortsat ubenyttet.

Herudover er der manglende korrekt fald på badeværelsesgulvet, hvilket har resulteret i, at der i forbindelse med en rørskade (rørskaden er ikke anmeldt til Topdanmark) er løbet vand hen over gulvet og fundet vej ned langs rørgennemføring, hvilket umiddelbart kunne have været undgået ved et korrekt fald på badeværelsesgulvet. Vandet trængte ned i den underliggende etageadskillelse og løb ud gennem badeværelsesloftet nedenunder.

Der er i det bygningsreglement, som var gældende på tidspunktet for renoveringen med inddragelse af tilstødende rum og nyt badeværelsesgulv et krav om, at badeværelsesgulve skal indrettes med fald mod gulvafløb.

...

Det er først da mine klienter i december 2018 konstaterer en rørskade ved badekarrets vægarmatur, at mine klienter bliver opmærksomme på, at det er muligt for vandet fra en rørskade at løbe ud i badeværelset og trænge ud i tilstødende bygningskonstruktioner.

Det er ikke et badeværelse, der har været benyttet af mine klienter, idet de har et stort badeværelse i stueplan, som benyttes til badning ligesom mine klienter har ligget i en tvist med Topdanmark i gennem flere år om ulovligt udført bruseniche i badeværelset. Der er imidlertid siden kommet flere nye ulovlige forhold til i badeværelset, som ligeledes blev anmeldt til Topdanmark, men desværre afvist.

Gulvet i badeværelset er knirkende og eftergivende, hvilket kan skyldes, at der siden den tidligere totalrenovering med inddragelse af et tilstødende rum er trængt vand ned i etageadskillelsen - måske er dette også sket i sælgers ejertid. Der kan således være rådskaade/en skimmelproblematik i etageadskillelsen og/eller der kan være et statisk problem, fordi der er fjernet en væg mellem de tidligere to rum samt udført nyt gulv uden samme stabiliserende virkning i badeværelset. Disse ændringer kan have haft betydning for statikken i badeværelsesrummet.

...

Kommunen har skriftligt bedt min klient udbedre ulovlighederne i badeværelset

[Kommune] har i et brev dateret 5. december 2018 bedt min klient om, at få udbedret forholdene på badeværelset.

Kommunen ønsker en specifik skriftlig underretning, når udbedringen er sket. Det er derfor klart, at kommunen ønsker mine klienter udbedrer ulovlighederne i badeværelset og ikke vil dispensere her for eftersom de har bedt mine klienter om, at sørge for udbedring.

At kommunen ønsker udbedring af de ulovlige forhold sker skyldes, at der er tale om et vådrum med mulighed for store konsekvenser for følgeskader af eventuelle vandpåvirkninger/-skader.

...

Min klient ønsker, at Topdanmark samlet set anerkender, at

- få udbedret badeværelsets gulv- og vægkonstruktioner, så de fremstår i overensstemmelse med de regler og anvisninger, som var gældende for udførelse af badeværelset på tidspunktet for sælgers inddragelse af naborum og totale badeværelsesrenovering.
- få undersøgt nærmere, hvilke følgeskader det udstrømmende vand har forvoldt i etageadskillelsen, herunder også om sammenlægningen af de to rum til et rum har ændret statikken, i det larmen er uomtvistelig høj og objektivt til stor gene for min klient.

...

Min klient har sendt en kopi af tegningen over 1. salen fra byggesagsmappen, se min klients mail til Teknik og Miljø dateret 3. juni 2018. Her fremgår det, at rummet ved siden af det oprindelige badeværelse ikke var indrettet som et vådrum. Sælger ændrede indretningen ved, at nedtage en skillevæg og inddrage rummet i badeværelsets areal. I denne inddragede del placerede sælger en ulovligt udført bruseniche og ved siden af brusenichen et vaskebord med håndvask på netop det sted, hvor det nedlagte rum lå.

Anvendelsen af det inddragede rum er dermed ændret så det i dag benyttes som vådrum, uanset indretningen ikke opfylder reglerne til indretning af vådrum, herunder særligt den vandbelastede del af et vådrum.

...

Topdanmark skriver også den 8. januar 2019, at det alene er den vandbelastede del af badeværelsets gulv, der er vådzone og skal have fald mod afløb.

Idet der er et badekar ud over brusenichen, så hører gulvarealet omkring badekarret naturligvis til den vandbelastede del af badeværelsets gulv. Dette understøttes af, at det jo netop var en lækage under badekarret, der var årsag til vandskaden. Herudover kan et badekar ved et uheld løbe over, fx tilstopning af afløb og ved badning kan der spildes vand.

..

Idet områderne omkring badekar og bruseniche må forventes udsat for jævnlig vandpåvirkning, er et badeværelsesgulv således - også omkring badekarret som i min klients badeværelse - at betragte som vandbelastet.

Når taksator derfor påstår over for min klient, at gulvoverfladen under og omkring badekarret i badeværelset ikke er et vandbelastet område i vådrummet, så er det således ikke korrekt i henhold til BR- S 98 og SBI-anvisning 200.

Det er ligeledes umiddelbart heller ikke korrekt, når Topdanmark påstår, at der i 1998 ikke skulle udføres fald mod afløb eller være afløb i gulv. Jeg henviser til BR-S 98 ... punkt 4.6.c.

Ligeledes fremgår det af BR-S 98, punkt 4.6.d, at i den vandbelastede del af rummet må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet, hvilket der er udført i min klients badeværelse.

...

Resumé af hvad min klient ønsker dækket af ejerskifteforsikringens udvidede dækning Min klient ønsker, at de konstaterede ulovlige udførte konstruktioner i ejendommens badeværelse på 1. sal udbedres, så de fremstår lovlige og ikke ved et eventuelt senere salg vil medføre bemærkninger i en tilstandsrapport.

Det drejer sig om:

Brusenichens indretning, idet min klient betvivler, at der er udført den fornødne vådrumssikring henset til de mange andre ulovlige bygningsindretninger i/ved badeværelset. Gulv og væg er tidligere anerkendt af Topdanmark, se kendelse 90194.

...

Manglende fald mod gulvafløb i den øvrige del af badeværelset, hvor der er badekar og håndvask. Her skal gulvkonstruktionen ændres, så der udføres fald mod gulvafløb.

Der er begrundet tvivl om vandskadernes følger i etageadskillelsen samt om der er en statisk udfordring efter den totale renovering med sammenlægning af to rum er udført. Fordi der konstaterbart har været en utilsigtet opfugtning af etageadskillelsen og der er en meget voldsom knirken og eftergivenhed af etageadskillelsen har min klient en derfor begrundet tvivl om holdbarheden af etageadskillelsen. Min klient ønsker derfor, at Topdanmark afklarar dette gennem en ekstern uvildig undersøgelse, hvor min klient får indflydelse på valg af den bygningssagkyndige undersøger.

Der er rørgennemføringer i den vandbelastede del af badeværelset, hvilket er ulovligt og disse skal lovliggøres.

Der er begrundet tvivl om vådrumssikring er udført. Fordi der er så mange ulovlige udførelser fra sælgers side har min klient en derfor begrundet tvivl om, at der er udført den nødvendige vådrumssikring af badeværelsets vægge og gulv. Min klient ønsker derfor, at Topdanmark afklarar

dette gennem en ekstern uvildig undersøgelse, hvor min klient får indflydelse på valg af den bygningssagkyndige undersøger."

Selskabet har i brev af 20/12 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Her følger fakta om forsikringen

Der er tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på vilkår 40-E. Forsikringen trådte i kraft den 1. juli 2010.

Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport fra d. 12. maj 2010 ...

Huset er opført i 1916 med en tilbygning fra 1969. Badeværelse på 1. sal er opført i den oprindelige del af bygningen fra 1916.

Sådan har sagsforløbet været

Ved kendelse af 13. september 2017 med kendelsesnummer 90.194 afsiger Ankenævnet for Forsikring kendelse vedrørende erstatningsopgørelsen under vores skadenummer ... for et anerkendt forhold i badeværelse på 1. sal, da vinylgulv ikke afsluttes korrekt bag flisebeklædning på vægge.

Ankenævnet for Forsikring giver ved kendelsen Topdanmark medhold i, at det er berettiget, at vi har opgjort vores dækning/erstatningsopgørelsen svarende til overslagsprisen angivet i tilbuddet af 11/11 2016, eller at der udarbejdes en nyt udbedringsforslag i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, hvilket ikke nødvendigvis omfatter et flisegulv.

Ved mail af 17. december 2017 oplyser vores kunde, at han accepterer Ankenævnets afgørelse, og han afventer erstatningen udbetalt.

Ved mail af 19. december 2017 oplyser vi til vores kunde, at erstatningen først kan udbetales, når vi modtager dokumentation for, at det dækningsberettigede forhold i badeværelset på 1. sal er udbedret, ligesom vi fratrækker selvrisko ved erstatningsudbetalingen (bilag E).

Ved mail af 9. januar 2018 oplyser vores kunde, at de ikke kan genkende selvriskoens størrelse, ligesom vores kunder mener, at vores behandling af sagen er i strid med god skik for forsikringsselskaber.

Ved mail af 26. januar 2018 besvares vores kundes spørgsmål til selvrisko, ligesom vi forklarer, hvorfor vi er af den opfattelse, at vores behandling ikke strider med god forsikringsskik. Vi oplyser ligeledes, at vi på baggrund af Ankenævnets afgørelse ikke ønsker at indgå i yderligere dialog om, hvordan erstatningen på badeværelset på 1. sal skal opgøres, da denne uenighed er afklaret ved den afsagte ankenævnskendelse (bilag F)

Ved telefonisk skadeanmeldelse af 21. marts 2018 anmelder vores kunder forkert fald på gulv i badeværelse på 1. sal, hvilket udgør en helt ny anmeldelse. Da der er tale om en ny anmeldelse oprettes der en ny sag med skadenummer ... I den forbindelse fremsender vores kunder samme dag en uddybende beskrivelse af anmeldelsen samt oversigtstegning over badeværelset på 1. sal (bilag G).

D. 6. april 2018 besigtiger vores taksator badeværelset, og i den efterfølgende korrespondance mellem taksator og vores kunde, efterlyser taksator dokumentation for tidspunktet for udførelse af badeværelset og oplyser samtidig at større dele af badeværelsesgulvet ikke er at anse som et 'vandbelastet område', jf. ordlyden i BRs-98, hvilket ligeledes bekræftes af [seniorspecialist] fra Teknologisk Institut (bilag H).

Ved mail fra vores kundes advokat fra Nexus advokater oplyses det ved mail af 2. august 2018, at der iværksættes syn og skøn (bilag I), hvorefter vi først igen hører fra vores kundes advokat ved brev af 11. december 2018 (bilag J), hvor der nu fremlægges et notat fra en ingeniør (bilag K) samt brev fra [kommunen] (bilag L). I ingeniørnotatet fremgår der oplysninger om forkerte rørgennemføringer i badeværelsesgulvet, hvilket således er en helt ny anmeldelse på dette tidspunkt.

Ved mail af 30. januar 2018 oplyser vores kunde, at de har konstateret vandskade i badeværelset på 1. sal (bilag M).

Ved mail af 8. januar 2019 fremsender taksator sine bemærkninger til det fremsendte materiale fra advokaten af 11. december 2018, og beder vores kunde uddybe, hvori vandskaden i badeværelset på 1. sal består (bilag N)

Ved skrivelse af 25. februar 2019 uddybes vandskaden fra vores kundes advokat, ligesom der gøres opmærksom på, at gulvet på badeværelset på 1. sal er eftergivende og knirker (bilag O).

Taksator meddeler på denne baggrund, at han har behov for at besigtige forholdet, og besigtigelsen foretages d. 9. april 2019, hvor taksator ligeledes medtager en gulvmand.

Vi kan efterfølgende forstå, at vores kunde uden på forhånd at gøre opmærksom på det har følt behov for at foretage en lydoptagelse af samtalen under besigtigelsen.

D. 13. maj 2019 fremsender taksator afgørelse (bilag P) på baggrund af besigtigelsen, og fastholder, at der ikke har kunne konstateres yderligere ulovlige bygningsindretninger på badeværelset eller skader i ejerskifteforsikringens forstand. Taksator oplyser ligeledes vandskaden, der skyldes et rørbrud bør anmeldes til vores kundes husforsikring i et andet selskab. På baggrund af gulvmandens tilbagemelding oplyser taksator samtidig, at forholdet, der vurderet under tidligere skadesag med skadenummer ..., kan udbedres/lovliggøres for i alt 31.125 kr. med en vinylløsning. Taksator oplyser dog også, at erstatningsopgørelsen på i alt 42.943,75 kr. inkl. moms fratrukket selvrisiko, jf. tidligere tilbud/overslag fra [håndværkerfirma], naturligvis fortsat står ved magt, hvis vores kunde selv ønsker at etablere et helt nyt gulv på badeværelset, hvorved erstatningen kan benyttes som et tilskud hertil (bilag P).

Ved mail af 24. juli 2019 fremsender vores kundes advokat yderligere en mail med forskellige indsigelser (bilag Q), som taksator besvarer ved mail af 6. august 2019 (bilag R)

Herefter hører vi ikke fra vores kunde, før vi orienteres om, at sagen er indbragt for Ankenævnet for Forsikring d. 22. november 2019 på baggrund af klageskrivelse dateret d. 19. november 2019.

...

Ad pkt. 1) – Erstatningsopgørelse i tidligere skadesag med skadenummer ...

...

Ad pkt. 2) – Fald på gulv udenfor bruseniche og rørgennemføringer i gulvet ved håndklædetørre

Det oplyses af vores kunde, at badeværelset på 1. sal er renoveret og udvidet ved at inddrage et nærliggende kammer til badeværelse i årene 2003-2005, hvilket vores kunde baserer på en nabos udtalelse.

Derimod fremgår i tilstandsrapporten fra august 2005 (bilag S) ingen oplysninger om, at der skulle være foretaget større renoveringer eller endog udvidelser af badeværelset i årene 2000-2005. Tilstandsrapporten fra august 2005 er udarbejdet i forbindelse med daværende tidligere ejers salg af ejendommen i 2005 til den ejer, som solgte huset til vores kunde i 2010.

Det fremgår af sælgeroplysninger pkt. 0.1, at daværende tidligere ejer, som vores kunde påstår har udvidet badeværelset, boede i ejendommen i 5 år (fra 2000- 2005).

Det fremgår derimod under pkt. 0.4, at vedkommende ikke er foretaget tilbygninger eller ombygninger i ejerperioden.

Under sælgeroplysningernes pkt. 10.3 fremgår det derimod, at et afløb på badeværelse på 1. sal var forkert monteret, og at dette er bragt i orden af en autoriseret VVS'er.

På baggrund af disse oplysninger, må det i den grad have formodningen imod sig, at daværende ejer skulle oplyse om, at der befandt sig et forkert monteret gulvafløb, som er bragt i orden af en autoriseret VVS'er, men ikke samtidig have fundet anledning til at oplyse om, at badeværelset er renoveret og udvidet i ejertiden. Tidligere ejers oplysninger i tilstandsrapporten (bilag S) er således i direkte strid med det af vores kunde anførte om, at badeværelset skulle være etableret/udvidet i 2003-2005.

Vi anser det på denne baggrund ikke for dokumenteret, hvornår og i hvilket omfang badeværelset på 1. sal er renoveret/udvidet til at kunne fastslå, hvilket bygningsreglement, der er gældende for de enkelte bygningsindretninger i badeværelset på 1. sal, og dermed om og i hvilket omfang bygningsindretningerne i badeværelset skal leve op til Bygningsreglementet fra 1998 (BRs-98) eller et andet bygningsreglement.

Vurdering efter BRs-98:

Selvom vi i henhold til ovenstående ikke finder, at det dokumenteret, at indretninger på hele eller dele af badeværelset skal vurderes efter BRs-98, skal vi samtidig oplyse, at vi ligeledes ikke finder de anmeldte indretninger for ulovlige i henhold til reglerne i BRs-98, hvis de vurderes i henhold til dette bygningsreglement.

...

Som det fremgår af de relevante bestemmelser, er kravet om fald mod gulvafløb og forbud mod rørgennemføringer i gulvet alene gældende i det vandbelastede område i badeværelset.

Vores taksator har tidligere forhørt sig herom hos ..., der er seniorspecialist i installationer og kalibrering hos Teknologisk Institut.

I den forbindelse har [seniorspecialist] oplyst, at området omkring badekar og udenfor bruseniche ikke skal opfattes som vandbelastet område i bygningsreglementets forstand, hvilket er i overensstemmelse med vores taksator opfattelse, hvilket ligeledes tidligere er oplyst til vores kunde (bilag H).

Der er bl.a. opkant i brusenichen samt døre, der kan lukkes (brusekabine). Derudover er der overløbsventil i badekarret, hvorfor der almindeligvis ikke er vandbelastning i området med den mindre lunke samt ved rørgennemføringerne i gulvet ved håndklædetørreren ved ydervæggen.

Det er derimod tydeligt, at ingeniøren, som har udarbejdet ingeniørnotatet af 2. november 2018 (bilag K) får forvekslet begreberne. Ingeniøren omtaler i sit notat begrebet 'vådzone', hvilket er et begreb, der fremgår af SBI-anvisningerne på området, men det kan ikke sidestilles med 'det vandbelastede område', som fremgår af bygningsreglementet.

For god ordens skyld skal det oplyses, at SBI-anvisningen alene er vejledende og viser, hvordan gulve og vægge kan udføres, hvilket også tydeligt fremgår under vejledningskolonnen (højre kolonne) til BRs-98 pkt. 4.6.1.

At der kan opstå ekstraordinær og uventet vandtilførsel som følge af et rørbrud mange år efter overtagelsen, medfører i modstrid med det fra vores kundes advokat anførte naturligvis ikke, at området omkring vandrøret udgør et vandbelastet område i bygningsreglementets forstand. Når der sker et rørbrud, er der derimod tale om en utilsigtet og kraftig vandpåvirkning, der alt andet lige opleves sjældent. Kravene til vådrum i bygningsrummet er efter vores opfattelse ikke opstillet med henblik på at imødegå vandskader i forbindelse med rørbrud.

Dette illustreres også af, at der heller ikke krav om afløb eller forbud mod rørgennemføringer i gulve i andre af husets rum, blot fordi der løber vandrør i nærheden. Det kan fx være i et mindre toiletrum inkl. håndvask. Her var der ikke krav om gulvafløb eller forbud mod rørgennemføringer, hvilket der burde være, hvis vores kundes advokats fortolkning af ordlyden i BRs-98 skulle tages for gode varer. Med vores kundes advokats fortolkning ville rummet udgøre et vandbelastet område, fordi der er risiko for rørbrud.

Det er på baggrund af ovenstående ikke vores opfattelse, at den mindre lunke og rørgennemføringerne i badeværelsesgulvet på 1. sal udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til BRs-98.

Kommunens brev af 5. december 2019 (bilag L):

Det fremgår tydeligt af [kommunens] skrivelse af 5. december 2018, at der ikke er tale om et dispensationsafslag, allerede fordi kommunen oplyser, at de ikke kan behandle ansøgningen, fordi det i ansøgningen ikke fremgår, hvilke bestemmelser, der søges dispensation fra.

..

Ad pkt. 3) – Eftergivenhed i etageadskillelse og rørskade

Det knirkende og eftergivende gulv anmeldes i forbindelse med advokatens henvendelse af 25. februar 2019 (bilag O), hvilket således er næsten 9 år efter overtagelsen i juli 2010.

I forhold til etageadskillelsen er tale om et hus fra 1916, hvor der i hvert fald har eksisteret badeværelse siden 1955, jf. bygningstegningerne.

Den nuværende gulvbelægning af vinyl i badeværelset på 1. sal, er formentlig netop valgt, da en belægning af vinyl bedre kan tåle eftergivenhed i gulvet.

Som oplyst fra vores taksator ved afgørelsen af 13. maj 2019 (bilag P) kunne gulvet ved besigtigelsen konstateres knirkerkende og eftergivende på badeværelset 1.sal.

Ved besigtigelsen gennemgik taksator og gulvmanden gulvet på badeværelset på 1.sal, og nedbøjningen opstår primært på et område på ca. 2 m², som er mellem døren ind til badeværelse og over til kvisten. Nedbøjningen fremkommer, når man hopper på gulvet, og medfører en mindre jævn eftergivenhed.

Ved besigtigelse havde taksator taget en gulvmand med for at få en faglig vurdering af hvilken betydning gulvets konkrete eftergivenhed har i forhold til vinylbelægningen. Under besigtigelsen blev det oplyst til vores kunde, at der ikke var noget problem med vinylbelægningen i forhold til den konstaterede eftergivenhed på gulvet. Vinylbelægningen er netop egnet til et eftergivende underlag.

Gulvmanden oplyste også, at man ved vinylbelægninger jævnligt (fx en gang om året) skal eftergå fugerne i samlingerne mellem vinylbanerne.

Vores kunde oplyste i forbindelse med besigtigelsen, at han ikke har været opmærksom på dette i de 9 år, han har ejet huset.

Det forhold, at gulvet knirker, udgør ikke i sig selv en dækningsberettiget skade, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 5 og 6, da der intet usædvanligt er i, at et gulv på et badeværelse på 1. sal i et hus fra 1916 kan knirke, når der ligger et vinylgulv ovenpå bjælkelaget i etageadskillelsen.

At gulvet er eftergivende inden for det, som en vinylgulvbelægning kan klare, udgør ligeledes ikke en skade i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 5 og 6, og der er heller ikke i mange år sket en skade på gulvbelægningen i badeværelset, som følge af gulvets eftergivenhed. Dog trænger visse fuger mellem banerne i vinylgulvet til vedligeholdelse.

Forholdet er tilsyneladende heller ikke noget, der har generet vores kunder meget i årenes løb henset til, at forholdet først anmeldelses ca. 9 år efter overtagelsen.

Forhold, der alene består i manglende sædvanlig vedligeholdelse, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes pkt. 9 F.

Der er således ikke sandsynliggjort aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor i form af manglende bæreevne i etageadskillelsen eller en usædvanlig eftergivenhed, som gulvbelægningen af vinyl ikke kan tåle. Forholdet udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6.

I forhold til den udvidede dækning i pkt. 7 A, er der ligeledes ikke sandsynliggjort ulovlige forhold ved etageadskillelsen eller gulvbelægningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Der henvises desuden til gennemgangen overfor under 'Ad pkt. 2' i relation til vurderingen af den udvidede ulovlighedsdækning i pkt. 7 A.

...

Ad pkt. 4) – Krav om undersøgelse af yderligere forhold, som kræver destruktive indgreb i badeværelset

I henhold til helt sædvanlige bevisregler, er det vores kunde, der skal dokumentere, at de har et dækningsberettiget krav, hvilket ligeledes fremgår af vilkårenes pkt. 11 B.

Det betyder naturligvis også, at det er vores kunde, som skal sandsynliggøre, at der er dækningsberettigede ulovlige bygningsindretninger i badeværelset på 1. sal, jf. vilkårenes pkt. 7 A, eller andre forhold, som udgjorde aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet i juli 2010, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6.

På baggrund af ovenstående gennemgang, er det vores opfattelse, at vores kunde i relation til de anmeldte forhold ikke har sandsynliggjort dækningsberettigede skader, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6 og/eller ulovlige bygningsindretninger, jf. pkt. 7 A.

På denne baggrund kan vi naturligvis heller ikke tilbyde at betale for destruktive indgreb i badeværelset på vores regning og risiko med henblik på yderligere undersøgelse af konstruktionerne i badeværelset, blot fordi vores kunde har en formodning om, at der kan være skjulte forhold i badeværelset, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

Nævnet har herefter modtaget klagerens advokats brev af 13/2 2020, selskabets brev af 5/3 2020 og klagerens advokats brev af 25/3 2020.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos og plantegninger. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 21/3 2018 til selskabet fremgår bl.a.:

"Forholdet er blevet erkendt i forbindelse med, at vi undrede os over vandansamling på gulvet. Jeg er nødt til at præcisere min telefoniske skadesanmeldelse, at det ikke kun er i bruseniche, at faldet er forkert. Det gælder for begge gulvafløb.

Vi har derefter med loddestok fundet at faldet på gulvet går væk fra afløbet (afløbet er højeste punkt) og at faldet i brusenichen fører mod afløb, men vand kan stadig samle sig på den 'forkerte side' af afløbet (mellem afløb og underkant på bruseniche).

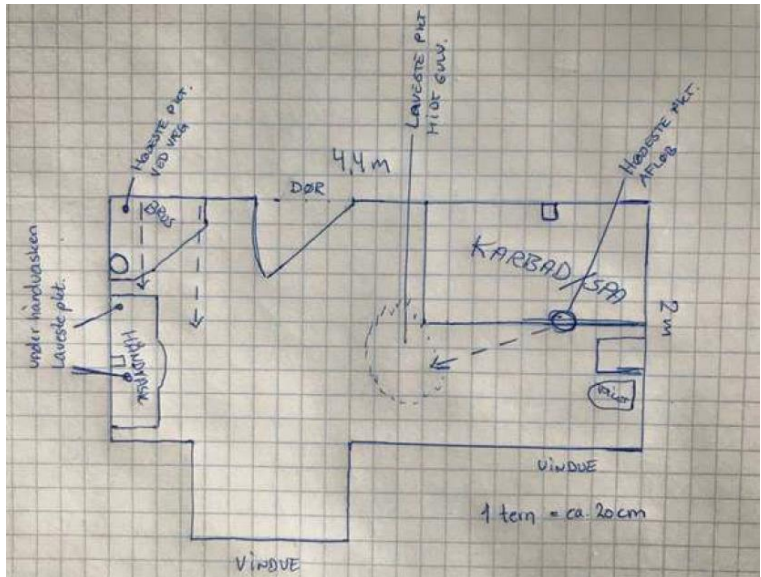
Jeg har vedlagt en tegning over badeværelset, hvor jeg med pile indikere retningen på gulvets fald. Faldet går væk fra afløbene, særligt det ved spa/badekar kan let se at faldet er forkert og at afløbet er gulvfladens højeste punkt.

...

Ankenævnet for Forsikring

11.

94476



Af klagerens mail af 4/5 2018 til selskabet fremgår bl.a.:

"Den dokumentation, som jeg kan give til jer, er en bekræftelse af oplysninger givet af min nabo ... [Nabo] og hans hustru har boet i kvarteret i mange år og har kendt de to foregående ejere af ejendommen ...

Jeg har fået oplyst, at badeværelset i dens nuværende form er etableret/konstrueret af den daværende ejer [tidligere ejer].

[Tidligere ejer] ... ejede ejendommen i perioden år 2000-2005. Min nabo ... har afgivet en underskrevet bekræftelse (se vedlagte pdf- fil).

[Nabo] har tilkendegivet, at I gerne må kontakte ham, såfremt dette måtte være nødvendigt. Han kan træffes på tlf. ..."

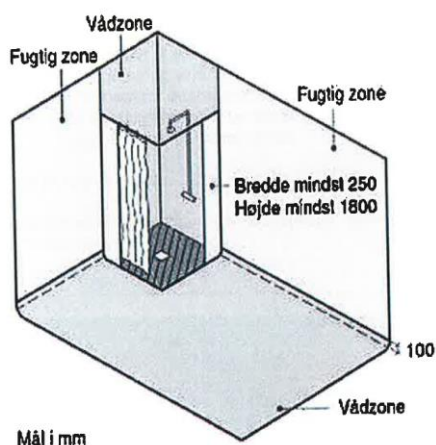
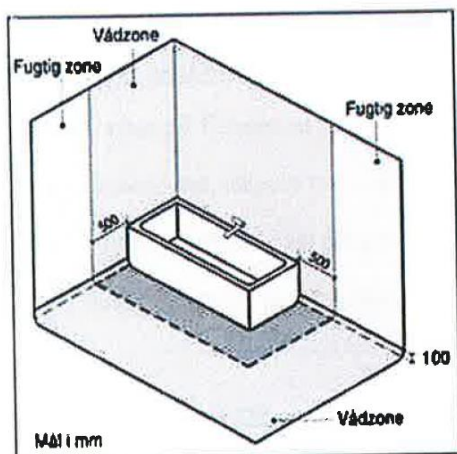
Af rådgivende ingeniørs rapport af 2/11 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Anmeldte skader

- Gulvet er skævt, hvilket betyder, at vand på gulvet ikke kan løbe til gulvafløbet ved/delvis under badekarret.
- Vinylbelægningen er ikke ført korrekt op bag fliserne i brusenichen.
- Forkerte rørgennemføringer i gulvet.
- Ombygning af badeværelset er ikke anmeldt til kommunen - er derfor ulovligt opført.

...

Krav til afgrænsninger af en vådzone:



...

Konstateret skader ved besigtigelsen:

Badeværelset på 1. salen er udvidet i 2004/2005 ..

- Gulvet i det tidligere kammer er meget skævt.
- Faldet på gulvet i det tidligere kammer er ikke korrekt i forholdt til gulvafløbet.
- Afslutning ved dørens indfatningen og ved rørgennemføring i gulvet er ikke udført korrekt

Vurdering af skaderne

Huset er bygget i 1916 og badeværelset på 1. salen er ombygget i 2004/2005, uden der er ansøgt en byggetilladelse.

BR98-S er gældende på tidspunktet for renovering / udvidelse af badeværelset i det oprindelige hus.

Konklusion

Ingen af de anmeldte skader er nævnt i den udførte tilstandsrapport, desuden har forholdene været tilstede før overtagelse af ejendommen.

Udvidelse af badeværelset kræver en byggetilladelse, som ikke er blevet ansøgt i 2004/2005 - hvilket betyder badeværelset er opført ulovligt.

Badeværelset er opført med 2 stk. gulvafløb et i brusenichen og et ved badekarret, derfor skal gulvet betragtes som en vådzone.

Gulvet er en vådzone i hele badeværelset og skal derfor kunne modstå de fugtpåvirkninger som er normale i vådrum (badeværelset).

Gulvet og gulvbelægningen skal være vandtæt og det samme gælder alle rørgennemføringer i gulvet. Desuden skal der være fald på gulvet mod til gulvafløbet.

For at konstruere et korrekt gulv og et lovligt badeværelse kræver det følgende: En ansøgning til [kommune].

Omkostningen til denne ansøgning vurderes til at **andrage ca. 15.000,00 excl moms.**

Gulvet skal tages op og et nyt gulv skal opbygges med et rigtigt fald til afløbet, desuden skal gulvet have en bassinfunktion dvs. der skal være et fald fra dør mod gulvafløbet på min. 30 mm og en hulkelen på min. 100 mm. I brusenichen skal der være et overlæg på 30 mm op bag fliserne.

Alle gennemføringer i gulvet skal være tætte via godkendte bøsninger. Vinylbelægningen skal monteres efter leverandørens anvisninger og udføres af en professionel gulvlægger.

Den eksisterende bruseniche skal demonteres og genmonteres.

Omkostningerne for et nyt gulv i badeværelset vurderes til at **andrage ca. 46.000,00 excl moms"**

Af kommunens brev af 5/12 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Som det oplyses, i mail af undertegnet d. 1. august 2018 og ... d. 8 juni, vil det for enfamiliehus jf. BRS-98 ikke forudsætte indhentning af byggetilladelse til udvidelsen i 2004, da forholdet vurderes at høre under kap.1.7, da der ikke er tale om en væsentlig anvendelsesændring eller udvidelse af etagearealet.

Uanset at forhold ikke forudsætter en byggetilladelse skal arbejdet være udført i overstemmes med bygningsreglementet og de standarder der henvises til, med mindre kvaliteten sikres på anden vis. Den gang hed den SBI-anvisning 169- og 180 og i dag hedder den SBI-anvisning 200.

I din ansøgning om lovliggørelse sendt til os har du søgt om dispensation til de forhold som er angivet i ingeniørrapporten udarbejdet 2. november 2018. Kommunen kan ikke behandle din ansøgning om dispensation, da det ikke entydigt fremgår hvilke bestemmelser eller anvisninger der søges dispensation fra.

Helt overordnet kan det oplyses, at kommunen kun har mulighed for at dispensere fra detailbestemmelser i bygningsreglementet, såfremt en dispensation ikke strider imod de hensyn som reglementet tilsigter at varetage. Det skal derfor ved en dispensationsansøgning kunne dokumente-

res, at bebyggelsen på trods af en evt. dispensation vil være opført i overensstemmelse med de hensyn som ligger i reglementet for den enkelte bestemmelse.

Da der ved indsendelse af denne sag er oplyst, at der er tale om et ulovligt forhold med faglig ukorrekt udvidelse af badeværelse på 1 sal, anmodes du om at fremsende en plan for udbedring inden for en rimelig frist."

Af taksators skadesrapport af 13/5 2019 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"I har kommenteret følgende forhold

...

- Der er mellem jul og nytår trængt vand ned gennem etageadskillelsen.
- Rørgennemføringer i vinylgulv
- Gulvet knirker og er eftergivende på badeværelset 1.sal.
- Kommunen kræver ulovlige forhold udbedret.

Vurdering af det anmeldte forhold

Ad. 1 Der er mellem jul og nytår trængt vand ned gennem etageadskillelsen. Som jeg fik beskrevet hændelsesforløbet af forsikringstager ..., var der tale om en rørbrud omkring armaturet til jacuzzi-en.

Rørbruddet er sket ved armaturet omkring væggen. Vandet sprøjtede ud i rummet og medførte at der kom vand på gulvet foran jacuzzi'en. Da manchetterne omkring varmerørene ikke var vedligeholdet omkring rørgennemføringerne i gulvet, er vandet ledt ned gennem rørgennemføringen og ned i etageadskillelsen. Der kunne ved min besigtigelse ikke konstateres synlige tegn på skader i form af nedbrydning eller misfarvning ... Jeg blev oplyst af forsikringstager ved besigtigelsen at sagen var anmeldt til forsikringstagers husforsikring som behandler sagen.

Ad. 2 Rørgennemføringer i vinylgulv.

Der er 3 rørgennemføringer i gulvet på badeværelset ved skunkvæg. Der er monteret manchetter omkring alle 3 rør. Manchetterne er løse på 2 af rørene.

Ved min besigtigelse havde jeg taget [gulvlægger] med fra [gulvfirma]. Som han nævnte ved besigtigelsen, er der tale om manglende vedligeholdelse af fugerne omkring manchetterne ved rørgennemføringen. Det er vigtigt at man i et vådrum jævnligt (f.eks. 1 gang om året) undersøger alle steder hvor der er lagt fuger, lige som det er vigtigt at undersøge samlinger/svejsninger i vinylbelægningen. En fuge holder ca. 2-5 år og man må derfor skulle forvente at skifte fugerne en gang i mellem. Specielt når man erfarer at manchetterne går løs.

Forsikringstager overtog ejendommen i 2010, det vil sige for ca. 9 år siden. Forsikringstager oplyste ved besigtigelsen at han ikke havde vedligeholdet fugerne omkring manchetterne. Forsikringstager har vedligeholdelsespligten på ejendommen. Jf. vilkår pkt. 5 skal skaden/skadesrisikoen være til stede da sikrede overtog ejendommen. Det vurderes ikke at det er sandsynliggjort at skaden var til stede da forsikringstager overtog ejendommen. Det er forsikringstageres ansvar at vedligeholde bygningen løbende. At fugerne i dag svigter og manchetterne er løse er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det er ikke verificeret at rørgennemføringerne i vinylgulvet er ulovlige. Hvis forsikringstager blot havde opfyldt den latente vedligeholdelsespligt, man må kunne forvente at have som husejer, ville rørgennemføringen ikke være utæt. Forholdet opfylder ikke skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 7.

Ad. 3 Gulvet knirker og er eftergivende på badeværelset 1.sal.

I har anmeldt at gulvet knirker og er eftergivende 9 år efter jeres overtagelse ...

Det er almindelig kendt at et gulv belagt med fliser er mere følsomt over for eftergivenhed i forhold til et gulv belagt med vinyl belægning. Problemstillingen opstår ofte når der skal etableres et badeværelse på et bjælkelag på 1.sal. Der er derfor mange der netop vælge vinylbelægning fordi belægningen kan tåle eftergivenhed i gulvet.

Ved min besigtigelse gennemgik vi gulvet på badeværelset 1.sal. Der er tale om et område på ca. 2 kvm som er mellem døren ind til badeværelse og over til kvisten. Nedbøjningen fremkommer når man hoppe på gulvet, og medføre en mindre jævn eftergivenhed.

Ved min besigtigelse havde jeg taget [gulvlægger] med for at få en faglig vurdering af hvilken betydning gulvets konkrete eftergivenhed har i forhold til vinylbelægningen. Som det også blev oplyst ved besigtigelsen, var der ikke noget problem med vinylbelægningen i forhold til den eftergivenhed gulvet konkret havde. Vinylbelægningen er netop egnet til eftergivende underlag. Johni Jensen oplyste også at man ved vinylbelægninger jævnlig (f.eks. 1 gang om året) skal eftergå fugerne i vinylsamlingerne. Forsikringstager oplyste ved besigtigelsen at det har han ikke været opmærksom på i de 9 år de har ejet huset.

At gulvet knirker, er i sig selv ikke en skade som opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 6. At gulvet er eftergivende inden for det som vinylbelægningen kan klare, udgør ikke en skade der opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 6.

Hvis man ser bort fra de forhold, som kræver almindelig vedligeholdelse, som man må kunne forvente at forsikringstager havde udført i løbet af de 9 år han har boet i huset, kan der ikke konstateres nogen skader på gulvet. Det vurderes derfor ikke at det er sandsynliggjort at der er tale om nogle forhold som opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 6 eller 7.

Ad. 4 Kommunen kræver ulovlige forhold udbedret.

I skriver at jeres klient er 'ved skrivelse fra kommunen - blevet pålagt at bringe forholdene i badeværelset i overensstemmelse med bygningsreglementets krav til indretning af vådrum.'

I har indhentet skrivelsen fra [kommune] på baggrund af den rapport I har fået udarbejdet af [ingeniørfirma] af 02.11.2018 ...

Jeg undrer mig over at I fastholder kravet nu hvor I også har modtaget skrivelsen fra [kommune] af 05.12.2018, som netop skriver at I ikke har dokumenteret nogle ulovligheder. Jf. skrivelsen fra [kommune] af 05.12.2018. Har kommunen ikke kunne 'behandle dispensationsansøgningen, da det ikke entydigt fremgår hvilke bestemmelser eller anvisninger der søges dispensation fra'.

[Kommune] har nederst i skrivelsen henvist til, at I selv påstår, at der er tale om ulovlige forhold ved konstruktionen. [Kommunens] kommentar om at ulovlige forhold skal bringes i orden er irrele-

vant for sagen. Som nævnt ovenfor har [kommune] netop oplyst, at de ikke kan behandle dispensationsansøgningen på grund af manglende dokumentation. Med andre ord har I ikke sandsynliggjort at der er tale om ulovlige forhold.

Ejerskifteforsikringen fastholder afgørelsen om at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 7.

Det videre forløb

...

Som tidligere nævnt har vi efterspurgt hvordan I ønsker at udbedre jeres badeværelse, hvor Ankenævnet for forsikring har givet medhold i vores afgørelse Erstatningen på skade ... er gjort op til kr. 42.943,75 inkl. moms, hvorfra jeres rest selvrisiko på kr. 7.910,07 skal fratrækkes.

Sagen omhandler at vinylbelægningen i dag er ført op til underkant vægflise.

Hvis man tager udgangspunkt i anvisninger fra SBI 200 som tidligere er nævnt i sagen. Kan man nøjes med at føre vinylen 50 mm op om bag flisebelægningen i det som anvisningen definere som vådzone. Det vil sige inde i brusenichen da der er tale om en kabine og omkring jacuzzi'en. De øvrige overflader i rummet som anvisningen definerer som fugtig zone kan udbedres med en malerbehandling i overgangen, Hvilket normalt kan gøres med en fuge.

Men selv om man valgte at forlænge vinylen rundt i hele flisekanten i badeværelset, vil dette kunne udføres ved at fjerne nederste række fliser på hele badeværelset. Vi har murer med stor erfaring inden for at fjerne fliser intakte med varmebehandling.

Forholdet vil derfor kunne udbedres på følgende måde:

- Afmontering af jacuzzi, brusenichevæg, badelement, wc og indfatninger, samt remonter/tilslutning. Arbejdet kan udføres for kr. 11.375 inkl. moms.
- Murer arbejder: Nedtagning af nederste række fliser til genanvendelse, samt genmontering inkl. fuge. Arbejdet kan udføres for kr. 14.500 inkl. moms
- Vinyl arbejder: Forlænge eksisterende vinyl, enten med ny hulkel eller forlænge eksisterende vinyl med trådsvejsning.
- Arbejde kan udføres for kr. 5.250 inkl. moms.

Det vil sige at udbedring af det forhold som er dækket ..., kan ved at reetablere eksisterende forhold udbedres for kr. 31.125 inkl. moms.

Men vi fastholder selvfølgelig dækningstilsagnet om en erstatning på kr. 42.943,75 inkl. moms ..."

Af bygningsreglementet for småhuse fra 1998 fremgår bl.a.:

4.6.1	(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 vandbelastede del af rummet have fald mod afløbet. d. I den vandbelastede del af rummet må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet. e. Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.	I By- og Byg Anvisning 200 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres.

Af forsikringsbetingelserne 40-E fremgår bl.a.:

"6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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.

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

A Ulovlig* 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1916 og er overtaget af klageren den 12/8 2010. En tidligere ejer har i forbindelse med renovering af badeværelset på første sal inddraget et kammer, hvor der er blevet etableret bord med håndvask og bruseniche med gulvafløb. I det oprindelige badeværelse er der ligeledes et gulvafløb ved siden af et badekar.

Selskabet anerkendte den 29/7 2016, at vinylgulvet i badeværelset var udført på en ulovlig måde, da der manglede overlap mellem vinyl og vægfliser. Selskabet tilbød at dække forholdet ved at erstatte udgiften til lægning af fliser oven på vinylgulvet. Da klageren var utilfreds hermed, tilbød selskabet den 5/12 2016 alternativt at udarbejde et nyt udbedringsforslag. Klageren indbragte den 11/12 2016 sagen for nævnet, som den 13/9 2017 fandt ikke at kunne kritisere selskabets tilbud om forsikringsdækning, jf. nævnets afgørelse i sag nr. 90.194.

Klageren anmeldte den 21/3 2018, at badeværelsesgulvet ikke havde fald mod afløbene i brusenichen og ved badekarret. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 6/4 2018 og anmodede klageren om at oplyse, hvornår kammeret var blevet inddraget i badeværelset. Klageren svarede selskabet den 4/5 2018, at hans nabo havde oplyst, at badeværelset blev renoveret og udvidet med kammeret i 2000-2005. Efterfølgende lod klageren en ingeniør gennemgå badeværelset den 2/11 2018 og anmeldte på grundlag heraf den 11/12 2018 flere forhold som ulovlige bygningsindretninger. Klageren rykkede for svar den 30/12 og oplyste, at der samme dag var indtruffet en vandskade i badeværelset på første sal. Vandskaden blev anmeldt til klagerens bygningsforsikring. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 9/4 2019, hvorefter selskabet den 13/5 2019 afviste at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke var konstateret ulovlige forhold.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udbedring af badeværelsets gulv- og vægkonstruktioner, så de bringes i overensstemmelse med den gældende lovgivning på tidspunktet for badeværelsesrenoveringen og inddragelse af kammeret. Klageren ønsker også, at selskabet skal dække en undersøgelse af, "hvilke følgeskader det udstrømmende vand har forvoldt i etagead-

skillelsen, herunder også om sammenlægningen af de to rum til ét rum har ændret statikken, idet larmen er uomtvistelig høj".

Klageren har uddybende anført, at han ønsker forsikringsdækning til udbedring af "Manglende fald mod gulvafløb", og at "Der er rørgennemføringer i den vandbelastede del af badeværelset, hvilket er ulovligt og disse skal lovliggøres".

Klageren har endvidere anført, at "Fordi der er så mange ulovlige udførelser fra sælgers side har min klient ... begrundet tvivl om, at der er udført den nødvendige vådrumssikring af badeværelsets vægge og gulv. Min klient ønsker derfor, at Topdanmark afklarer dette gennem en ekstern uvildig undersøgelse, hvor min klient får indflydelse på valg af den bygningssagkyndige undersøger".

Klageren har tillige anført, at "Der er begrundet tvivl om vandskadernes følger i etageadskillelsen, samt om der er en statisk udfordring efter den totale renovering med sammenlægning af to rum er udført. Fordi der konstaterbart har været en utilsigtet opfugtning af etageadskillelsen og der er en meget voldsom knirken og eftergivenhed af etageadskillelsen har min klient en derfor begrundet tvivl om holdbarheden af etageadskillelsen. Min klient ønsker derfor, at Topdanmark afklarer dette gennem en ekstern uvildig undersøgelse, hvor min klient får indflydelse på valg af den bygningssagkyndige undersøger".

Klageren har herudover anført, at kommunen "i et brev dateret 5. december 2018 [har] bedt min klient om, at få udbedret forholdene på badeværelset. Kommunen ønsker en specifik skriftlig underretning, når udbedringen er sket. Det er derfor klart, at kommunen ønsker mine klienter udbedrer ulovlighederne i badeværelset og ikke vil dispensere her for eftersom de har bedt mine klienter om, at sørge for udbedring".

Selskabet har fastholdt afvisningen af forsikringsdækning ud over, hvad der anerkendtes i 2017, og har blandt andet anført, at det ikke er dokumenteret, hvornår badeværelset er blevet reno-

veret/udvidet, og at det derfor ikke er muligt at fastslå, hvilket bygningsreglement der var gældende. Selskabet har herved henvist til, at ejeren af ejendommen i perioden mellem 2000 og 2005 under sælgeroplysninger i en tilstandsrapport, der blev udfærdiget i 2005, ikke har oplyst om ændringer af badeværelset. Selskabet har også anført, at hvis man går ud fra bygningsreglementet fra 1998, er der alene krav om fald mod gulvafløb og forbud mod rørgennemføringer i gulvet i den vandbelastede del af badeværelset, og at området omkring badekarret og uden for brusenichen ikke er vandbelastede områder i bygningsreglementets forstand. Selskabet har tillige anført, at "ingeniøren, som har udarbejdet ingeniørnotatet af 2. november 2018 (bilag K) får forvekslet begreberne. Ingeniøren omtaler i sit notat begrebet 'vådzone', hvilket er et begreb, der fremgår af SBI-anvisningerne på området, men det kan ikke sidestilles med 'det vandbelastede område', som fremgår af bygningsreglementet".

Selskabet har tillige anført, at der ikke er "sandsynliggjort ulovlige forhold ved etageadskillelsen eller gulvbelægningen på opførelses-/udførelsestidspunktet". Endvidere har selskabet anført, at "I henhold til helt sædvanlige bevisregler, er det vores kunde, der skal dokumentere, at de har et dækningsberettiget krav", og "På denne baggrund kan vi naturligvis heller ikke tilbyde at betale for destruktive indgreb i badeværelset på vores regning og risiko med henblik på yderligere undersøgelse af konstruktionerne i badeværelset, blot fordi vores kunde har en formodning om, at der kan være skjulte forhold i badeværelset, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning".

Selskabet har herudover anført, at "Det fremgår tydeligt af [kommunens] skrivelse af 5. december 2018, at der ikke er tale om et dispensationsafslag, allerede fordi kommunen oplyser, at de ikke kan behandle ansøgningen, fordi det i ansøgningen ikke fremgår, hvilke bestemmelser, der søges dispensation fra".

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 6 omfatter forsikringens basisdækning udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ifølge punkt 7 omfatter den udvidede dækning ulovlige indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning, at den sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger dækningsberettigende forhold.

På grundlag heraf – og efter en gennemgang af sagen – finder nævnet, at selskabet ikke har pligt til at foretage de ønskede undersøgelser af ejendommen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har antageliggjort, at sammenlægningen af det oprindelige badeværelse og kammeret har påvirket ejendommens statiske forhold, og at der mangler vådrumssikring af badeværelset.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det manglende fald mod gulvafløbene og rørgennemføringerne i gulvet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.

Nævnet har blandt andet lagt på, at klageren overtog ejendommen i 2010, og at klageren først den 21/3 2018 anmeldte, at der manglede fald mod afløbene. Nævnet har også lagt vægt på, at taksatoren har oplyst, at det skyldtes manglende vedligeholdelse af manchetterne, at der løb vand ned ved rørgennemføringerne i forbindelse med vandskaden i december 2018.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at der i badeværelset er ulovlige bygningsindretninger, som kan berettige til forsikringsdækning. Jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.

Ankenævnet for Forsikring

22.

94476

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, der ikke foreligger udtalelser til støtte herfor fra de kommunale myndigheder, der er tilsynsmyndighed i forhold til bygningsreglementet. Nævnet bemærker, at kommunen i sit brev af 5/12 2018 til klageren ikke anfører, at badeværelset er ulovligt udført. Nævnet bemærker også, at det ifølge punkt 7 i forsikringsbetingelserne er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

I relation til klagerens krav om undersøgelse af, om vandskaden fra december 2018 har medført følgeskader, bemærker nævnet, at det er oplyst, at der er tegnet bygningsforsikring i et andet selskab, som kravet kan rettes mod. Endvidere bemærker nævnet, at da klageren ikke har godtgjort, at vandskaden er en følgeskade af en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringen, er der ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække eventuelle følgeskader i etageadskillelsen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels