

Ankenævnet for Forsikring

Den 16. februar 2022 blev i sag nr. 96813:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Ejendommen er opført i 1986 og overtaget af klageren den 28/5 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 27/2 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bryggers og begge badeværelser. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for gulvets funktion.
	K3	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i begge brusenicher. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.

I klageskema af 4/5 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi melder d. 26/2-2021 en fugtskade, da vi i forbindelse med at skulle ha' nyt gulv opdager, at der er fugt på de fodlister som støder op til vores bruser og efterfølgende bliver bevidste om, at der ikke er lagt vådrumsmembran under genopbygningen af de nye badeværelser omkring 2010.

Vi får besøg af en taksator, som bruger under 5 minutter på sagen. Han besigtiger forholdet og konstaterer ved måling, at der ikke tyder på at være fugt i væggen omkring VVS-installationer i brusenichen (potentielle vandskader), men at der er fugt i gulvkonstruktionen på brusenichen. Han slår samtidigt fast, at ejerskifteforsikringen ikke vil gå i dækning med forholdet vedr. fugtskaden i tilknytning til jeres bruseniche.

I tilstandsrapporten benævnes det, at 'Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader'.

Det benævnes ikke, at der i bruseniche er utætte eller revnede fuger, hvilket typisk vil være forhold man skal være meget opmærksom på, samt ofte årsagen til at vand i første omgang vil kunne trænge ned bag fliserne.

Derudover er en bygningssagkyndig, jf. 'Vejledning til huseftersyn – Skade og vurdering af oktober 2020' afsnit 'Udgangspunkt for bygningseftersynet', under en bygningsgennemgang nødt til at forudsætte, at forhold som vådrumsmembran i en bruseniche er udført, og at den er udført korrekt idet forhold som dette ikke kan besigtiges, da det er skjult bag fliserne. Ligeledes har den bygningssagkyndige ikke haft mulighed for at se fugtskaden på bagsiden af væggen i og med den har været skjult bag fodlisterne og/eller et skab.

Af præcis samme årsag tegner man jo en ejerskifteforsikring; nemlig for at forsikre sig mod skjulte skader, som ikke fremgår på en tilstandsrapport.

I 'By og Byg Anvisning 200, Vådrum' fra 2001 blev begreberne vådzone og fugtig zone indført. Her blev det bl.a. et krav, at gulve og vægge i badeværelser/vådrum skal være vandtætte. Med indførelse af krav om vådrumssikring flyttedes den primære vandtætning fra væggens overflade (maling, fliser, fuger) til den underliggende vådrumsmembran.

Vi har i vores afvisning fået beskrevet:

'For at badeværelset skal vurderes efter et nyere bygningsreglement end ved opførslen af ejendommen, så kræves der større ændringer af badeværelset end det oplyste.' Vi har dog efterfølgende sendt materiale som dokumentere, at badeværelset har byttet plads med bryggerset under renoveringen hos de tidligere ejere, hvilket vi anser som en 'større ændring'.

Da vi fremsender materialet bliver vi informeret om, at sagen er lukket.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker naturligvis dækning fra selskabet, da vi bestemt ser dette som en skjult skade. Hvis denne vådrumsmembran havde været udført, eller i givet fald at den er udført men ikke er udført korrekt, ville der ikke som følge af utætheder i fuger ved gulv og hjørnesamling ved gulv være mulighed for at der kunne trænge vand ind i væggen ved samling mellem gulv og væg, idet denne ville danne en badekarsfunktion omkring samlingen mellem væg og gulv.

Når vi kommer med dokumentation på deres 'afvisninger' dukker der pludselig nye ting op, som vi skal forsvare.

Vi har under hele processen mødt massiv modstand og ingen klare og tydelige argumenter for, hvornår dækningen ikke kan finde sted.

Vi har desuden meddelt, at vi er blevet bevidste om, at der i vores andet badeværelse ligeledes ikke er vådrumsmembran, hvorved vi mener, at dette også bør kigges på, inden vi ligeledes oplever fugt i forbindelse med dette.

Vi er bevidste om, at der er andre afgjorte sager som minder om vores - vi mener dog ikke, at disse forskellige sager kan sammenlignes 100%.

Vi er ligeledes blevet bekendt med, at lige netop Frida Forsikring ikke har det bedste omdømme, netop pga sager, som ofte bliver for hurtig afskrevet. Vi accepterer naturligvis, hvis det ikke dækkes, men efter at ha' talt med andre kunder, ønsker vi ikke at slippe sagen, før vi har fået en velbegrundet forklaring.

Vedhæftet er beskrivelsen af krav mm for vådrum, som vores bygningskonstruktør har benyttet i sagen."

Selskabet har i brev af 1/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager har købt ejendommen beliggende på [...] med overtagelsesdato den 28. maj 2017. I forbindelse med handlen er der oprindeligt tegnet en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende er gået konkurs. Der er herefter af klager tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100, som vi har vedlagt som bilag A til denne besvarelse inkl. policen. Der er i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 27. februar 2017 (bilag B).

Klager anmelder den 25. februar 2021, at der er tale om fugtskade på badeværelse, som har spredt sig til soveværelse/stue, som støder op til brusekabinen på badeværelset. Skaden blev opdaget ved lugt af råd ved fodlister (bilag C). Den 16. marts 2021 besigtiger taksatoren det anmeldte forhold og vi har vedlagt taksatorens rapport til denne mail (bilag D). Da taksatoren mundtligt ved besigtigelsen har oplyst, at skaderne ikke er dækket af forsikringen, sender klager den 17. marts 2021 en udtalelse fra deres rådgiver ind til os (bilag E). Efterfølgende meddeler vi den 31. marts 2021, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen (bilag F). Klager skriver igen til forsikringen den 31. marts og meddeler, at hun er uenig i vores afgørelse (bilag G). Den 19. april 2021 rykker klager for svar i sagen (bilag H) og spørger den 26. april 2021 om der kan rettes henvendelse til Ankenævnet for Forsikring (bilag I). Efterfølgende klager vores kunde til vores kvalitets- og klageafdeling (bilag J) og den 27. april 2021 fastholder afdelingen vores tidligere afgørelse i sagen (bilag K). Den 28. april beder kunden os sende lovgivning vedr. hvornår det blev lovpligtigt med brug af vådrumsmembran samt en taksatorrapport og samme dag svarer vi vores kunde (bilag L) og henviser en artikel omkring lovgivning om brug af vådrumsmembran fra Teknologisk Institut (bilag M). Den 4. maj 2021 sender vi taksatorrapporten til kunden og kunden vender samme dag tilbage med sine kommentarer (bilag N).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der er tale om en fugt/vandskade på badeværelse, som har spredt sig til soveværelse/stue, som støder op til brusekabinen på badeværelset. Skaden er opdaget af klager ved lugt af råd ved fodlister. Der er ved besigtigelsen konstateret forhøjet fugt ved gulv i væg og terrændæk. Omfanget er ca. 1 m på væg samt område på ca. 1,2mx0,25m i terrændæk.

Tilstandsrapporten

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 6B, at forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens pkt. 6.1 beskrevet følgende vedr. vådrum (badeværelse, toilet og bryggers): Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bryggers og begge badeværelser. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for gulvets konstruktion, og forholdet har fået karakteren K1, som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Hertil er det i tilstandsrapporten nævnt følgende i samme punkt. 'Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i begge brusenicher. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader'. Forholdet har den bygningssagkyndige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten valgt at give karakteren K3, som beskriver 'kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens konstruktion svigter inden for overskuelig tid. Dette risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Tilstandsrapporten er udarbejdet i 2017 og følgeskaderne på væggen i stuen er anmeldt 3 år og 9 måneder efter overtagelsen.

Taksatoren vurderer i den forbindelse, at årsagen til følgeskaderne skyldes fugtindtrængning fra brusenichen, hvor der er konstateret klinker med manglende vedhæftning samt revner i klinkefuger og begyndende fugeslip i elastiske fuger mellem gulv/væg. Det er derfor vores opfattelse, at årsagen til følgeskaderne skyldes de forhold, som den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten i 2017 har beskrevet som kritiske skader, som indenfor overskuelig tid vil medføre, at bygningsdelens konstruktion svigter indenfor overskuelig tid. At der nu ca. 4 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten er konstateret følgeskader forekommer derfor efter vores opfattelse ikke overraskende, og hører ind under skader, som klager i forbindelse med købet af ejendommen har kunne tage i betragtning. Hertil kunne klager have undgået følgeskaderne, hvis der var sket udbedring af forholdene nævnt i tilstandsrapporten umiddelbart efter indflytning og ikke nu efter 4 år.

Hertil er det i sælgeroplysningerne i pkt. 1.4 oplyst, at badeværelset er udført som selvbyg. Når dette er tilfældet, kan man som husejer ikke forvente, at badeværelset er udført som en håndværker ville have udført det og dermed håndværksmæssigt korrekt. At der nu 3 år og 9 måneder efter overtagelsen er sket følgeskader i et badeværelse udført som selvbyg, og da det anmeldte forhold tillige er beskrevet i tilstandsrapporten fastholder vi, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket af den tegnede ejerskifteforsikring allerede af den grund.

Ulovlighedsdækningen

Klager har i forløbet via sin rådgiver bl.a. henvist til, at badeværelset ikke er udført med vådrumsmembran (bilag E). Rådgiveren har ikke besigtiget badeværelset, men har alene lavet sin vurdering ud fra ud fra fotos og beskrivelse af forholdet samt taksatorens beskrivelser af skaden.

I den forbindelse henviser rådgiveren bl.a. til By og Byg Anvisning 200, Vådrum fra 2001. Rådgiveren bemærker her, at det på daværende tidspunkt blev et krav, at gulve og vægge i badeværelser/vådrum skulle være vandtætte.

Vi skal bemærke at følgende fremgår af vilkårenes udvidede dækning pkt. A.: Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

For at gældende lovgivning i forbindelse med en renovering af et hus skal overholdes kræves det, at der er sket en væsentlig ændring i benyttelse af bebyggelsen. Dette fremgår af byggelovens § 2 st. 1 c) (bilag O). Som følge heraf kræves alene en lovliggørelse efter gældende lovbestemmelser ved en renovering, hvis eks. et soveværelse laves om til et badeværelse og der derfor er sket en ændring af benyttelsen af ejendommen.

I denne sag har vi alene modtaget oplysninger om, at der tilbage til 2008 er sket en renovering af et eksisterende badeværelse og hvor der derfor ikke er sket en væsentlig ændring af bebyggelsen. Denne omstændighed medvirker til, at det alene er lovgivningen på opførelsestidspunktet som skal følges.

På tidspunktet for husets opførelse tilbage til 1986 var der ikke tale om krav til, at der skulle udføres vådrumssikring, hvilket der først blev krav om på et langt senere tidspunkt. Som dokumentation herpå, skal vi henvise til vedlagte bilag M. Her bemærkes det af [...] fra Teknologisk Institut, at det først reelt er i bygningsreglement 2018, at der henvises til SBI anvisning 252, vådrum og dermed langt senere end ved renoveringen af badeværelset i 2008. At klagers rådgiver har henvist til bl.a. anvisning By og Byg Anvisning 200, Vådrum fra 2001 er derfor blot en vejledning i hvorledes et badeværelse kan laves og ikke hvorledes det skal laves og udgør derfor ikke lovgivning, som skal følges i forbindelse med udførelse af et vådrum og dermed ikke lovgivning.

Endelig skal vi bemærke, at forsikringstager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Klager har ikke dokumenteret, at der er tale om manglende vådrumssikring. Uanset om klager ved en destruktiv undersøgelse skulle dokumentere, at der ikke var udført vådrumssikring ved renoveringen i 2008, har dette ikke været ulovligt på daværende tidspunkt, da sælgeren ved renoveringen i 2008 alene skulle følge lovgivningen fra 1986, som på ingen måde indeholder krav om vådrumssikring ved renovering af et badeværelse.

Vi fastholder af disse grunde, at eventuel manglende vådrumssikring ikke er dækket af forsikringen den udvidede dækning i vilkårenes pkt. A.

Skadebegrebet

Dertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningens

gernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Den omstændighed, at der jf. klagers opfattelse ikke er tale om vådrumsmembran er ikke usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder, da der hverken ved opførelsen i 1986 eller ved renoveringen af badeværelset i 2008 har været krav til, at der skulle etableres vådrumssikring. Manglende vådrumssikring er derfor ikke et forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og forsikringen dækker derfor ikke det anmeldte forhold, da der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4b.

Overtagelsestidspunktet

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4a.

At der i et badeværelse, som i øvrigt er udført som selvbyg, 3 år og 9 måneder efter overtagelsen er konstateret utætheder er efter vores opfattelse ikke forhold, som klager har dokumenteret, har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen og vi finder heller ikke af den grund, at forholdet af dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4a.

Ankenævnspraksis

Som dokumentation på, at man ikke kan forvente dækning over en ejerskifteforsikring, hvis der flere år efter overtagelsen er tale om fugtskader fra et badeværelse uanset, at der ikke er etableret vådrumssikring, kan nævnes ankenævnskendelsen 84.813 (bilag P). I sagen meddelte ankenævnet, at det forhold, at der ikke var etableret en vådrumssikring i et badeværelse fra husets opførelse i 2002 ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil udgjorde forholdet heller ikke en ulovlighed på tidspunktet for opførelsen af ejendommen. Endelig havde forsikringstager ligesom i nærværende sag heller ikke dokumenteret, at skaden var til stede ved overtagelsen, da skaden først blev anmeldt til forsikringen 6 år efter overtagelsen.

Hertil har jeg vedlagt kendelsen 86.437 (bilag Q). I ankenævns sagen meddelte ankenævnet, at den omstændighed, at der ved etablering af en bruseniche i 1990'erne ikke var monteret vådrumsmembran ikke var en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil havde klager heller ikke i denne sag dokumenteret, at skaden havde været til stede ved overtagelsen, da forholdet først var anmeldt 8 år efter overtagelsen.

Endelig kan jeg henvise til kendelsen 75.280 (bilag R). Der var i denne sag tale om et badeværelse, som var opført i 2001. Forsikringstageren anmeldte også her manglende vådrumsmembran og nævnet udtalte også i denne sag, at manglende vådrumsmembran i sig selv ikke udgjorde en dækningsberettiget skade i basisforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at alle de nævnte kendelser er sammenlignelige med denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse.

Vi fastholder, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, at der ikke er tale om en ulovlig konstruktion, at forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen og forholdet i øvrigt ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i brev af 20/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Frida forsikring afviser fortsat vores klage, da der fra Fridas side lægges vægt på, at nyere byggekrav ikke skal overholdes. Vi mener dog fortsat at kunne dokumentere, at der er sket så væsentlige ændringer, at det bør betragtes som 'omfattende renovering'.

Omfanget af renoveringen som er foretaget af de tidligere ejere dokumenteres ved oprindelige tegninger fra [...] Byggesagsarkiv, som tidligere er vedhæftet. Her dokumenteres følgende:

1. Brusekabinen har flyttet placering i rummet og hvorved der er etableret ny vådzone.
2. Der er trukket nye rør, gulvvarme og ny gulvstøbning i hele rummet.
3. Nye skjulte elinstallationer er foretaget.
4. Nye vægge er blevet opført

Arbejdet er således så omfattende, at der ikke kan være tale om at bygningsregulativet på daværende tidspunkt ikke skulle være gældende.

Da ovenstående ombygning er udført uden byggetilladelse, er der således ikke opdaterede tegninger tilgængelige.

Omfanget af ombygningen er af sådan en karakter, at her ikke er tale om det oprindelige badeværelse fra 1986. Her er tale om et badeværelse der er udført imellem 2008-2016, hvorfor bygningsregulativet fra samme periode er gældende. Bygningsregulativet henviser til SBI-anvisninger, hvilket kræver vådrumsmembran i vådzone.

Byggeloven er den grundlæggende lov vedr. byggeri. Med udgangspunkt i byggeloven udformes bygningsreglementet som beskriver de overordnede krav og regler og henviser til diverse publikationer og vejledninger som udmønter præcise krav til konstruktioner og materialer mm. Her er så SBI anvisning 200, 1 udgave, 2001 gældende.

Af SBI-anvisning 252 Vådrum fremgår bl.a.:

'1.4 Hvornår gælder bygningsreglementets krav?

Bygningsreglementet og dermed kravene til vådrum gælder både ved nybyggeri og ved væsentlige om- og tilbygninger. Det er ikke nødvendigt at overholde de nugældende krav ved mindre ændringer, fx udskiftning af fliser i et eksisterende baderum.'

Vi har tegnet en 10-årig udvidet forsikring. Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

'4. Hvilke skader dækker forsikringen

A: Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B: Udbedring af aktuelle bygningsskader 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 bygninger, 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.

C: Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Vi mener at have bevist, at der i forbindelse med renoveringen af badeværelset er sket væsentlige ombygninger af eller væsentlige forandringer af bygningskonstruktioner, således at de skal være udført efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunkt omkring 2008 og frem til overtalelsetidspunktet.

Samtidig mener vi fortsat, at den omtalte skade ikke er en følgeskade på 'mangelfuld vedhæftning' som nævnes i tilstandsrapporten, men derimod en følgeskade grundet manglende vådrumsmembran som vi IKKE er blevet oplyst om."

Selskabet har i brev af 5/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager bemærker, at badeværelset er opført fra 2008-2016. Vi har i sagen ikke modtaget dokumentation fra klager på hvornår sælgeren har udført dette arbejde.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for deres krav mod forsikringsselskabet.

Vi mener ikke, at klager har dokumenteret, at renoveringen er sket eks. i 2016 og tager derfor udgangspunkt i, at der er sket renovering af badeværelset fra omkring 2008.

Uanset denne omstændighed er det først ved bygningsreglement fra 2018, at der i lovgivningen stilles krav til vådrumssikring, hvilket tidligere vedlagte artikel fra Teknologisk Institut dokumenterer (bilag M).

Såfremt der var tale om krav i lovgivningen til vådrumssikring i denne sag, hvilket vi ikke mener, at klager har dokumenteret, så skal vi gøre opmærksom på, at klager i forbindelse med oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning jf. vilkårenes pkt. 5B.

Sammenholdt med, at klager først anmelder forholdet 3 år og 9 måneder efter overtagelsen og skaden derfor efter vores opfattelse ikke har været til stede ved overtagelsen og i øvrigt ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand fastholder vi vores tidligere afvisninger i sagen.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde. Klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt breve af 1/7 2021 og 19/8 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Vi har netop fået en udtalelse omkring sagen fra [...] Kommune, hvori de nævner, at der i en sag som vores skulle været givet tilladelse til, at bygge uden vådrumssikring, hvilket der ikke er givet. Dette tænker jeg er relevant at have med.

...

Vores seneste kommentar var angående [...] Kommune som har været på sagen og vurderet, at man med en sådan renovering skulle ha' søgt tilladelse til at bygge uden vådrumsmembran i vådzone, hvilket der ikke er. Derfor er det vurderet som ulovlig opført."

Selskabet har i brev af 6/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"[Det fremgår] af salgsopstillingen, at der er sket en renovering af badeværelser i 2008.

Det er vores opfattelse, at klager fortsat ikke har dokumenteret, at der er sket en væsentlig ombygning af badeværelset, som kræver en lovliggørelse på tidspunktet for renoveringen jf. Byggelovens § 2, stk. 1. c).

Såfremt klager havde dokumenteret, at der var sket en væsentlig ombygning, så skal det bemærkes, at følgende fremgår af bygningsreglementet 2008 i afsnittet '4.6 Fugt og Holdbarhed' stk. 5. (bilag S):

Vådrum, herunder baderum samt bryggers og wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav:

- 1) Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.
- 2) Gulve og gulvbelægnings, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte.
- 3) Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.
- 4) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.
- 5) I den del af vådrummet, hvor der må forventes jævnlig vandpåvirkning, må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.
- 6) Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem.

Vi finder ikke, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning

Vedr. pkt. 1) er der alene krav til, at gulve og vægge skal være tætte. Der er ikke krav til, at der etableres vådrumsmembran.

I forhold til pkt. 6) er der tale om eneste punkt, hvor der i bygningsreglementet fra 2008 er krav til, at der etableres vådrumsmembran i form af egnet vandtætningssystem. Det er alene, hvis der er tale om gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, at der er krav om vådrumsmembran jf. bygningsreglement 2008.

Som det fremgår af de indsendte billeder, er der ikke tale om gulv- eller vægkonstruktioner, som indeholder træ. Vi finder derfor ikke, at manglende vådrumsmembran udgør en ulovlig bygningsindretning, såfremt klagers ellers havde dokumenteret, at der var sket en væsentlig renovering af badeværelset tilbage til 2008, som jf. Byggelovens § 2, stk. 1. c), hvilket vi fortsat ikke mener at være tilfældet.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder plantegning før og efter renovering af badeværelserne. Af mail af 17/3 2021 fra projektleder/bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"Jeg har kigget lidt nærmere på forholdet omkring fugtskaden i jeres bruseniche – med udgangspunkt i dine oplysninger samt tilstandsrapporten af 27-02-2017.[...]. I oplyser mig, at i slutningen af februar 2021, ifbm. planlagt udskiftning af jeres trægulve i soveværelse, stue og køkken/alrum, ved demontering af fodlister opdager, at der er fugt og mug på bagsiden af fodlisten samt i 2 vægge ind mod jeres bruseniche i ved henholdsvis soveværelse- og stuevæggen. Ud fra fotos og beskrivelse af forholdet, som du sender til mig, oplyser jeg, at det lyder til at være en utæt eller manglende vådrumsmembran i hjørnesamlingerne mellem gulv og væg i bruseniche. På baggrund af dette indstiller I arbejdet og tilkalder en taksator fra jeres forsikringsselskab med henblik på vurdering af skaden.

I oplyser mig, at I den 16. marts 2021 får besøg af en taksator fra jeres forsikringsselskab. Han besigtiger forholdet og konstaterer ved måling, at der ikke tyder på at være fugt i væggen omkring VVS-installationer i brusenichen (potentielle vandskader), men at der er fugt i gulvkonstruktionen på brusenichen. Han slår samtidigt fast, at ejerskifteforsikringen ikke vil gå i dækning med forholdet vedr. fugtskaden i tilknytning til jeres bruseniche. Dette idet at der har været nævnt en K3 vedr. brusenichen i tilstandsrapporten ifbm. huskøbet tilbage i 2017 (se figur 1).

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1

Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bryggers og begge badeværelser.

Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for gulvets funktion.

K3

Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i begge brusenicher.

Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.

Figur 1 - uddrag fra tilstandsrapporten).

I tilstandsrapporten benævnes det, at 'Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader'. Det benævnes ikke, at der i bruseniche er utætte eller revnede fuger, hvilket typisk vil være forhold man skal være meget opmærksom på, samt ofte årsagen til at vand i første omgang vil kunne trænge ned bag fliserne. I 'Vejledning til huseftersyn – Skade og vurdering af oktober 2020' fremgår det blandt andet, at en mindre alvorlig skade (grå farve svarende til daværende K1) kan være 'Enkelte fliser i det vandbelastede område af vådrummet, hvor vedhæftningen af den enkelte flise kun udgør ca. 75-80 %'.

Derudover er en bygningssagkyndig, jf. 'Vejledning til huseftersyn – Skade og vurdering af oktober 2020' afsnit 'Udgangspunkt for bygningseftersynet', under en bygningsgennemgang nødt til at forudsætte, at forhold som vådrumsmembran i en bruseniche er udført, og at den er udført korrekt idet forhold som dette ikke kan besigtiges, da det er skjult bag fliserne. Ligeledes har den bygningssagkyndige ikke haft mulighed for at se fugtskaden på bagsiden af væggen i og med den

har været skjult bag fodlisterne og/eller et skab. Af præcis samme årsag tegner man jo en ejerskifteforsikring; nemlig for at forsikre sig mod skjulte skader, som ikke fremgår på en tilstandsrapport (se figur 2).



Figur 2 – uddrag fra tilstandsrapporten omkring ejerskifteforsikring

Sælger oplyser i tilstandsrapporten, at de har boet der siden 2008 og at begge badeværelser er blevet renoveret, mens de har boet i huset. Ligeledes oplyser sælger, at renoveringen af badeværelserne er udført som selvbyg. De oplyser desuden, at de ikke har kendskab til, at der har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- og eller indervægge/skillevægge. Meget tyder på at fugtskaden skyldes en manglende eller ikke fungerende vådrumsmembran i samlingen mellem gulv og væg i brusenichen ud mod væggen til soveværelse og stue. I 'By og Byg Anvisning 200, Vådrum' fra 2001 blev begreberne vådzone og fugtig zone indført. Her blev det bl.a. et krav, at gulve og vægge i badeværelser/vådrum skal være vandtætte (se figur 3). Med indførelse af krav om vådrumssikring flyttedes den primære vandtætning fra væggen overflade (maling, fliser, fuger) til den underliggende vådrumsmembran. Idet renoveringen er foregået i 2008 eller herefter har der på renoveringstidspunktet været krav om, at der udføres vådrumsmembran i vådzone i brusenichen. Hvis denne vådrumsmembran havde været udført, eller i givet fald at den er udført men ikke er udført korrekt, ville der ikke som følge af utætheder i fuger ved gulv og hjørnesamling ved gulv være mulighed for at der kunne trænge vand ind i væggen ved samling mellem gulv og væg, idet denne ville danne en badekarsfunktion omkring samlingen mellem væg og gulv.



Figur 3 – uddrag fra 'By og Byg Anvisning 200, Vådrum' s. 37 vedr. eksempler på samlinger mellem gulv og vægge ifbm. betonudstøbninger.

Konklusion

Påstanden om at ejerskifteforsikringen ikke vil gå i dækning med forholdet stemmer derfor på ingen måde overens med, at der i tilstandsrapporten er benævnt en K3 med manglende vedhæftning af fliser til underlaget i vådzone. Der er tale om 2 vidt forskellige forhold.

Potentielle fremtidige skader

Der er endnu ikke konstateret fugtskade ifbm. brusenichen i det øvrige badeværelse, men der er alt mulig grund til at tro, at problemet er det samme her; nemlig en manglende eller ikke korrekt udført vådrumsmembran med risiko for fugtskader.

Det vil derfor være oplagt at få udbedret efter samme princip som skal anvendes ifbm. udbedring af ovennævnte bruseniche."

Af byggeteknisk rapport af 19/3 2021 fremgår bl.a.:

"Ejendommen er et eurodan-hus opført i 1986. Det fremgår i tilstandsrapporten under sælgeroplysninger at badeværelset er renoveret i sælgers ejertid, men der foreligger ingen oplysninger omkring renoveringen/ombygning i byggesagsarkivet for ejendommen. Oplysninger i energimærket for ejendommen beskriver ikke nogen ændret konstruktioner i badeværelser mv. og der er ingen tegn på ændret gulvvarme.

Den byggetekniske rapport er et arbejdsgrundlag til brug for skadebehandlerens vurdering af, om et anmeldt forhold kan være omfattet af forsikringens dækning. Byggeteknikerens vurdering er derfor ikke en afgørelse af skadesagens forsikringstekniske problemstilling. Der er alene tale om oplysninger til skadebehandlerens vurdering af om anmeldte forhold berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst

Fugt/vandskade på badeværelse, som har spredt sig til soveværelse/stue, som støder op til brusekabinen på badeværelset. Skaden blev opdaget ved lugt af råd ved fodlister. (FT's indsendte billede)



FT har konstateret mindre område i skillevæg mellem bruseniche og stue hvor der er trængt fugt gennem væg.

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Skillevæg i stue mod badeværelse/bruseniche. Der er konstateret forhøjet fugt ved gulv i væg og terrændæk. Omfanget er ca. 1 m på væg samt område på ca. 1,2mx0,25m i terrændæk. Årsagen skyldes fugtindtrængning fra brusenichen hvor der er konstateret klinker med manglende vedhæftning samt revner i klinkefuger og begyndende fugeslip i elastiske fuger mellem gulv/væg. Forholdet er en følgeskade af anmærkning i TR.

Gulvklinter er med manglende vedhæftning samt revner i klinkefuger og begyndende fugeslip i elastiske fuger.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

Gulvklinter med manglende vedhæftning skal afmonteres og eventuel vådrumsmembran skal re-etableres/udskiftes samt udskiftning af elastisk fuge.

4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?

Ingen bemærkninger

6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Her skal punktet udfyldes, hvis byggeteknikeren visuelt kan konstatere forhold, som byggeteknikeren vurderer, også var visuelle på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Vurderer byggeteknikeren at forholdet var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet?

Forholdet der vedrører følgeskaden, fugt i skillevæg samt i terrændæk i stue har ikke været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Fugtindtrængning ville have været noget mere omfattende hvis det havde været til stede ved overtagelsen.

Er forholdet anmærket i TR? Ja, følgende er anmærket i tilstandsrapporten:

"6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K3 Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i begge brusenicher. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader."

Risikoen for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader er tydeligt anmærket i tilstandsrapporten.

Burde det være registreret i TR.?

Forholdet er korrekt anmærket i tilstandsrapporten.

7. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

...

FT har tegnet udvidet-ejerskifteforsikring.

FT's police trådte i kraft den 28-05-2017. Forholdet vedr. fugtgennemtrængning har ikke været til stede ved overtagelsen af ejendommen. I TR er forholdet anmærket. Forholdet er dermed ikke dækningsberettiget, da det ikke opfylder skadesbegrebet."

Af mail af 1/7 2021 fra kommunen fremgår bl.a.:

"Da jeres nye badeværelse blev etableret i 2012, var bygningsreglement 2010 (BR-10) gældende. Du oplyser, at badeværelse er flyttet til ny placering i forbindelse med renovering. [...] Kommune vurderer, at etablering af et badeværelse et nyt sted i et enfamiliehus ikke kræver byggetilladelse, men at arbejdet er væsentligt efter byggeloven, og at bygningsreglementets krav på renoverings-tidspunktet skulle overholdes. Jf. BR-10 § 1.3.1 stk. 1 og 1.6 stk. 1 nr. 1.

Kravene til vådrum fremgår af BR-10 § 4.6 stk. 5:

Stk. 5	(4.6, stk. 5)
Vådrum, herunder baderum samt bryggers og wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav: 1) Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum. 2) Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte. 3) Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet. 4) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb. 5) I den del af vådrummet, hvor der må forventes jævnlig vandpåvirkning, må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet. 6) Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem.	Bemærk at wc-rum uden gulvafløb ikke betragtes som vådrum. Områderne i og omkring bruseniche og badekar må forventes udsat for jævnlig vandpåvirkning. I By- og Byg-anvisning 200 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres, samt eksempler på planlægning, projektering og udførelse af badeværelser i nye og gamle boliger.

...

Her kan du også finde tilhørende vejledning, f.eks fra SBI 230:

...

[...] Kommune vurderer på ovennævnte baggrund, at ved etablering af badeværelse i 2012, skulle krav i BR-10 efterleves, dvs. gulve og vægge i vådrum skulle således være vandtætte, og det kunne ske ved at følge eksemplerne i SBI-252. Hvis ikke man ønskede at gøre konstruktionerne vandtætte, skulle man have søgt en dispensation. Vi har ikke umiddelbart kendskab til, at vi har givet sådanne dispensationer."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Forsikringsvilkår - Restperiodeforsikring for ejerskifte

4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader 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 bygninger, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning,

at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

- A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1986, og klageren overtog ejendommen den 28/5 2017. Den 25/2 2021 anmeldte klageren, at der var sket fugtskade på badeværelse 1, som havde spredt sig til soveværelse/stue, som stødte op til brusenichen på badeværelset.

Klageren har anført, at den anmeldte skade ikke er en følgeskade som følge af "mangelfuld vedhæftning", som nævnes i tilstandsrapporten, men derimod en følgeskade på grund af manglende vådrumsmembran. Klageren har videre anført, at der i forbindelse med sælgers renovering af badeværelset er sket væsentlige ombygninger/forandringer af bygningskonstruktioner, hvorfor renoveringen skal opfylde kravene i det bygningsreglement, der gjaldt på renoveringstidspunktet, hvilket er i perioden 2008 til 2016. Klageren har hertil anført, at bygningsregulativet henviser til SBI-anvisninger, hvorefter der er krav til vådrumsmembran i vådsoner. Klageren har tillige anført, at de er blevet bevidste om, at der i badeværelse 2 ligeledes ikke er vådrumsmembran, og at dette bør undersøges nærmere, inden der opleves fugt.

Selskabet har anført, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, at der ikke er tale om en ulovlig konstruktion, at forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen, og at forholdet i øvrigt ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der først ved bygningsreglementet fra 2018 stilles krav til vådrumssikring.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Med hensyn til ejerskifteforsikringens basisdækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved badeværelserne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der bortses fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningen i tilstandsrapporten med karakteren K3 om, at "gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i begge brusenicher ... Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader".

Nævnet har også lagt vægt på, at manglende vådrumsmembran efter nævnets praksis ikke i sig selv kan anses at udgøre en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringens basisdækning.

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsetidspunktet.

Som sagen foreligger oplyst, må nævnet lægge til grund, at badeværelse 1 og 2 er ombygget i perioden 2008 til 2016.

Det følger af byggerlovens § 2, stk. 1, litra b, at loven finder anvendelse på ombygning af eller andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser. Ifølge lovmotiverne finder byggerloven ikke anvendelse på "den blotte bygningsvedligeholdelse". Byggerloven finder imidlertid anvendelse på renoveringer, hvor der foretages væsentlige ombygninger eller væsentlige forandringer. Nævnet henviser til en udateret skrivelse fra Erhvervs- og byggestyrelsen til kommunerne, hvor det fremgår, at "Det skal i denne forbindelse bemærkes, at såfremt der i forbindelse med vedligehold eller retablering af en bebyggelse foretages ombygning eller andre forandringer eller ændring i benyttelse af bebyggelsen, som er væsentlige i forhold til tilstanden før årsagen til byg-

gearbejderne, er de pågældende forandringer i bebyggelsen, uanset der er tale om renovering, omfattet af byggelovens § 2, stk. 1, litra a-c ...". Nævnet henviser videre til SBI-anvisning 252 Vådrum kapitel 5 om Renovering af eksisterende badeværelser, hvor det nævnes, at "Ved renoveringsarbejder er det vigtigt at vurdere, om det er et større eller mindre indgreb, der er tale om, da dette er afgørende for, om nugældende regler skal følges eller ej". Nævnet henviser i den forbindelse til sin afgørelse i sag 92051.

Badeværelse 1

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der i forbindelse med renovering af badeværelset er sket væsentlige ombygninger af eller væsentlige forandringer af bygningskonstruktioner, således at renoveringen skal være udført efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at brusenichen er flyttet til en anden placering i rummet, hvorved der er etableret ny vådzone, nye vægge er opført, og der er trukket nye rør, gulvvarme og ny gulvstøbning i badeværelset.

Spørgsmålet er herefter, om forholdene vedrørende vådrumssikringen udgør et ulovligt forhold i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet bemærker, at BR-08 afsnit 4.6, stk. 5, om vådrum alene stiller et generelt funktionskrav om tæthed til gulve og vægge, og at dette tæthedskrav kan opfyldes på flere måder, eksempelvis ved en egnet overflade eller belægning. Et egentligt krav om vandtætningssystem som f.eks. en vådrumsmembran gælder kun ved skeletvægge og gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, jf. BR-08 afsnit 4.6, stk. 5, nr. 6.

Det fremgår af sagen, at konstruktionerne i badeværelset er uorganiske. Nævnet finder på den baggrund, at bygningsreglementet ikke stiller krav om anvendelse af vådrumsmembran, men alene et generelt tæthedskrav. Det forhold, at der ikke er anvendt vådrumsmembran, beretti-

Ankenævnet for Forsikring

19.

96813

ger derfor ikke i sig selv til dækning i henhold til ulovlighedsdækningen, jf. eksempelvis nævnets afgørelser i sagerne 89704 og 84813.

Klagerens badeværelse er med flisebelægning og fuger. En sådan belægning opfylder efter nævnets opfattelse bygningsreglementets tæthedskrav, om end den indebærer en vis vedligeholdelsesbyrde. Det forhold, at der faktisk er sket gennemtrængning af vand/fugt skyldes efter nævnets opfattelse, at belægningen ikke længere er tæt. Den manglende tæthed af fliserne er anmærket i tilstandsrapporten og kan derfor ikke berettige til dækning.

Nævnet finder på baggrund af det anførte, at klageren ikke har bevist, at badeværelsets konstruktion med fliser på uorganiske gulve og vægge er i strid med BR-08. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække i henhold til ulovlighedsdækningen.

Nævnet tilføjer, at ulovlighedsdækningen i forsikringsvilkårenes punkt 21 alene omfatter en lovliggørelse og ikke eventuelle følgeskader efter en ulovlighed, jf. nævnets afgørelser i sagerne 87619 og 85582. Uanset spørgsmålet om lovlighed ville følgeskaderne i det tilstødende værelse derfor ikke være dækningsberettigende.

Badeværelse 2

Nævnet finder efter det foreliggende, at klageren ikke har bevist, at badeværelse 2 er udført i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, eller at renoveringen af badeværelse 2 i sælgerens ejertid har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets ulovlighed skal bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i forhold til badeværelse 2.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

96813

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen