

Ankenævnet for Forsikring

Den 6. oktober 2021 blev i sag nr. 96834:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet udvidet ejerskifteforsikring.

Den forsikrede ejendom er opført i 1970. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 22/7 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
...		
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning: - uden for det vandbelastede område i badeværelse (stueplan) Note: Da den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
6.3 Fuger	K1	Fuge er revnet: - i hjørne ved vask i gæstetoilet/wc-rum (stueplan) Note: Der vurderes ikke risiko for skade.
6.4 Gulvafløb	K1	Gulvafløb er med tæring: - i bryggers mod sydvest (kælderplan) - under vask i gæstetoilet/wc-rum (stueplan) Note: Tæring er aldersbetinget og forventeligt. Det vurderes ikke at medføre følgeskader i omkringliggende konstruktioner.

...
Sælgers oplysninger om ejendommen

...

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

Ja Nej

...

1.	Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? ■		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? Hele perioden		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?	☐	☒

I klageskema af 8/5 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog vores hus 01.02.2021 og finder hurtigt ud af at der er forkert hældning på badeværelsesgulvet så der dannes lunke med vand og kalk ude på gulvet og ved toilettet. Det står ikke i tilstandsrapporten at gulvets hældning er forkert. Vi kontakter ejerskifteforsikringen vedr. ovenstående som giver afslag pga. manglende dokumentation fra sælger ang. renovering af badeværelset, så de mener at reglerne fra 1970 - da huset blev bygget er gældende og at hældningen derfor ikke er forkert.

Vi skriver tilbage at badeværelset er renoveret i 2009 og at vi ikke er enige i deres afgørelse. De vendte ikke tilbage og efter en måned skrev jeg til dem at vi ville køre sagen igennem ankeklagenævnet for forsikring og kort tid efter ringer de og siger de sender en ud og kigger.

D. 08.04.2021 er der en ude fra ejerskifteforsikringen som konstaterer et forkert hæld på 4 mm på badeværelsesgulvet.

Nu er der igen gået en måned uden svar fra ejerskifteforsikringen og vi vælger at køre en sag gennem ankeklagenævnet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At ejerskifteforsikringen dækker omkostningerne for korrekt hældning på badeværelsesgulvet, så det ikke ender med vandskade."

Selskabet har i brev af 15/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører lunke ved badeværelsesgulv udenfor bruseniche i badeværelse renoveret i 2009 i ejendom fra 1970, som ifølge klager skal dækkes af ejerskifteforsikringen. DBF har afvist dækning med henvisning til, at skævheden ikke udgør en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade eller ulovlig bygningsindretning i øvrigt, da den i 2009 udførte renovering ikke udgjorde en så væsentlig ombygning, at badeværelset skulle opfylde det på renoveringstidspunktet gældende bygningsreglement.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. februar 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Tilstandsrapporten fremlægges som bilag A. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag B.

Den 17. februar 2021 anmelder klager, at badeværelsesgulvet hælder væk fra brusenichens afløb. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Den 26. februar 2021 afviser DBF dækning med henvisning til, at hældningen på badeværelsesgulvet ikke udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, ligesom gulvældningen i øvrigt ikke er i strid med BR 66 (som var gældende på opførelsestidspunktet), idet badeværelset ikke var genstand for en så gennemgribende renovering/ombygning i 2009, at nyere bygningsreglement skal efterleves. Klager er uenig, hvorefter DBF foretager besigtigelse den 8. april 2021. Besigtigelsesnotat af den 13. april 2021 fremlægges som bilag D. Korrespondance mellem klager for perioden fra den 26. februar 2021 til den 29. marts 2021 er fremlagt af klager.

Den 8. maj 2021 påklages sagen til Ankenævnet for Forsikring.

På baggrund af besigtigelsen fastholder DBF den 2. juni 2021 dækningsafslaget af den 26. februar 2021. DBF's mail af den 2. juni 2021 fremlægges som bilag E.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostningerne for udførelse af korrekt hældning på badeværelsesgulvet.

DBF bemærker indledningsvis, at klager bevidst har undladt at afvente DBF's afgørelse efter besigtigelsen den 8. april 2021, og dermed også undladt at påklage afgørelsen til selskabets interne klageafdeling, før sagens indbringelse for nævnet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der foreligger et i henhold til forsikringsbetingelserne dækningsberettigende forhold.

Skade eller nærliggende risiko for skade

Klager anfører, at DBF skal dække omkostningerne for udførelse af korrekt hældning på badeværelsesgulvet, så det ikke ender med vandskade.

Ejerskifteforsikringen dækker forhold ved klinkegulvet, som på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2021 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.

Ved DBF's besigtigelse den 8. april 2021 kan det registreres, at klinkegulvet udenfor brusenichen/vandbelastet område er udført med lidt fald (ca. 4 %) væk fra døråbning - mod toilet og væg med skab. Væggene udenfor brusenichen/vandbelastet område er alle nederst mod klinkegulvet udført med en klinkeopkant. Glaslåge for bruseniche er delvist udført ovenpå klinkegulvet udenfor bruseområdet med nedsænket klinkegulv, hvorfor nedløbende vand fra lågen her afvander på dette klinkegulv og samler sig i lunke under skabet, hvorved der opstår kalkaftegninger. Der henvises i det hele til bilag D.

Der kan ikke udover tilstandsrapportens anmærkning ses revner eller svækkelser ved klinkegulvet i badeværelset, ligesom tilstandsrapportens anmærkning i øvrigt ikke er en følge af klinkegulvets hældning. Da omfanget og graden af den registrerede skævhed ved klinkegulvet (ca. 4 mm lunke på ca. ½ m²) ikke har nogen nævneværdig betydning for badeværelsets brugbarhed, og da skævheden ved gulvet i øvrigt leder vandet væk fra døråbningen (hvormed der ikke er nærliggende risiko for vandudsivning til den tilstødende gang), udgjorde skævheden – efter DBF's opfattelse – ikke en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2021.

Ulovlige bygningsindretning

Ifølge klager var badeværelset genstand for en så gennemgribende renovering i 2009, at badeværelset skal opfylde kravet i BR 08 om fald mod gulvafløb jf. kapitel 4.6, stk. 5, 4. pkt.

Under ejerskifteforsikringens udvidet dækning pkt. 16.1 dækkes ulovlige bygningsindretninger i strid med de på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Huset er opført i henhold til BR 66, hvor der ikke er krav om udførelse af gulvfald mod gulvafløb i badeværelser/vådrum.

I forlængelse af DBF's afgørelse af den 26. februar 2021 oplyste klager, at badeværelset blev gennemgribende renoveret i 2009, hvor badekar og bidet blev fjernet, bruseniche etableret og nyt toilet og håndvask monteret, ligesom der blev udført nyt gulv med vandbåren gulvvarme.

I forbindelse med DBF's besigtigelse den 8. april 2021 oplyste klager til besigtigelseskonsulenten, at det nuværende klinkegulv er lagt oven på den oprindelige gulvbelægning. Det kunne ved besigtigelsen i øvrigt konstateres, at der er udført et Unidrain-gulvafløb i brusenichen, hvilket almindelig kræver en partiel ophugning af betongulvet i brusenichen, da afløbet skal tilsluttes og indstøbes i betongulvet. Der kunne derudover ikke registreres forhold, som understøtter, at renoveringen af badeværelset i 2009 var så omfattende – særligt at der blev støbt betongulv med vandbåren gulvvarme – at badeværelsesgulvet skal opfylde kravene i BR 08 jf. Byggelovens § 2. Udskiftning af fliser, sanitet og gulvafløb – som almindeligvis bliver slidt og derfor skal vedligeholdes/udskiftes med tiden – udgør således ikke en væsentlig ombygning eller forandring i Byggelovens § 2, pkt. b's forstand. Uddrag af Byggeloven med note vedrørende § 2 fremlægges som bilag F.

Ankenævnet for Forsikring

5.

96834

Sælger har ikke oplyst i tilstandsrapporten, at badeværelset har været genstand for en så omfattende renovering, som klager oplyser, ligesom det i øvrigt ikke fremgår af ejendommens byggesagshistorik. Ejendommens byggesagsoversigt fra Weblager fremlægges som bilag G.

Klager har ikke fremlagt nærmere dokumentation eller oplysninger i øvrigt, som understøtter, at renoveringen af badeværelset i 2009 indebar en væsentlig ændring af afløbsinstallationerne, indretning i forhold til vanbelastet område samt af hele gulvkonstruktionen i forbindelse med udførelse af ny vandbåren gulvvarme. Klager har i øvrigt ikke har modtaget et konkret dispensationsafslag fra myndighederne.

DBF gør på baggrund af ovenstående derfor gældende, at skævheden ved klinkegulvet i badeværelset ikke udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagestidspunktet den 1. februar 2021.

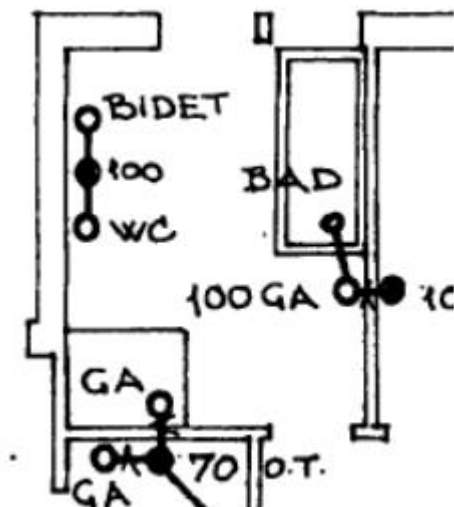
DBF gør ligeledes gældende, at klager ikke er berettiget til dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1, idet klager ikke påvist, at renoveringen af badeværelset i 2009 var så omfattende, at klinkegulvet skal opfylde kravet i BR 08, kapitel 4.6, stk. 5, 4. pkt. (om gulvfald mod afløb), ligesom klager i øvrigt ikke har modtaget afslag fra myndighederne på dispensation for samme.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget byggesagsoversigt fra WebLager. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens mail af 2/3 2021 til selskabet fremgår bl.a.:

"Tegning af badeværelse fra 1970



Badeværelset blev gennemgribende renoveret i 2009.

Nyt toilet, fjernet bidet, badekar fjernet, etableret bruseniche, nyt håndvask/møbel, nyt gulv med vandbåren gulvvarme.

Altså en gennemgribende renovering.

Derfor mener vi at reglerne for 2009 skal gælde. Gulvets hældning fører væk fra afløbet i brusenichen og dette var ikke anmærket i tilstandsrapporten."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/4 2021 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Gulv klinker evt. lagt oven på oprindelig gulvbelægning (ifølge kunden)

Beskrivelse:

Inde:

Kunde anviser badeværelse som er renoveret i 2009. (det oprindelige badeværelse)

Bruseniche er nedsænket i forhold til det øvrige klinkegulv.

Uden for bruse væg løber vand hen til toilettet. Se foto 3-8

Brusevæg/dør er monteret uden for nedsænket gulv i bruseområde, og uden for klinker så den også stå skrå.

Foto 3 & 9

Klinker er generelt hult lydende, også anmærket i TR

Konklusion:

Bruse væg er monteret oven på gulvklinker, så evt. vand løber ud under dør og dørstolpen på væg og hen til toilet, da gulvet har en smugle fald denne vej.

Bruse væg sidder i øvrigt skævt ved denne montering. lht. kant i gulv.

Alderen på det skadede:

12 år

Aktuelle skader:

Ingen skader d.d.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Nej. Ikke udover kalkaflejringer hvis vand ikke tørres op.

Se også tidligere afvisning

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, Kunde har udvidet dækning

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja.

TILSTANDSRAPPORT:

Policeforbehold:

Der er ingen forbehold i policen.

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Ingen bemærkninger vedr. dette forhold

Anmærkninger vedr. dette forhold

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1 Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning: - uden for det vandbelastede område i badeværelse (stueplan) Note: Da den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskade

Fra sælgeroplysninger:

Ingen bemærkninger vedr. dette forhold

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Nej.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)

Nej. hvis gulv har været tørret og rengjort, har det ikke været synlig.

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Nej.

UDBEDRING:**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

Vurderes ikke at skulle behandles, ingen skade.

Men bruse væg kan flyttes ind, så den sidder inden for nedsænket bruseområde ca. 4-5 cm. så den også kommer til at side vinkelret/lige. (vægklynke skal nok skæres af)
Så løbet vand ned på gulv i burs og ikke ud på gulvet.

Fald på gulv uden for bruseområde udbedres i øvrigt ved udbedringen af de K1-anmærket skrukke fliser.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: max. 3-4.000,00 kr. ekskl. moms"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?**3.1**

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

...

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

16. Udvidet dækning

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

16.1

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

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

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

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1970. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2021 og anmeldte den 17/2 2021, at badeværelsesgulvet hældte væk fra brusenichens afløb. Den 2/3 2021 oplyste klageren til selskabet, at badeværelset var blevet renoveret i 2009, hvor badekar og bidet blev fjernet, brusenichen blev etableret, nyt toilet og håndvask blev monteret og der blev udført nyt gulv med vandbåren gulvvarme.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at skævheden ved klinkegulvet i badeværelset ikke udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, ligesom klageren ikke er berettiget til dækning i henhold til den udvidet dækning, idet klageren ikke har påvist, at renoveringen i 2009 har været så omfattende, at klinkegulvet skal opfylde kravene i BR 08, jf. byggelovens § 2.

Klageren kræver dækning af omkostningerne til udførelse af korrekt hældning på badeværelsesgulvet.

Klageren har anført, at der dannes lunke med vand og kalk udenfor brusenichen ved toilettet på grund af forkert hældning på badeværelsesgulvet, og at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at væggene udenfor brusenichen er udført med en klinkeopkant, og at glaslågen delvist er udført ovenpå klinkegulvet udenfor bruseområdet med nedsænket klinkegulv, hvorfor nedløbende vand fra lågen afvander på klinkegulvet og samler sig i en lunke under skabet. Der kan ikke udover tilstandsrapportens anmærkning ses revner eller svækkelser ved klinkegulvet i badeværelset.

I forhold til den udvidede dækning har selskabet anført, at ejendommen er opført i henhold til BR 66, hvor der ikke er krav om udførelse af gulvfald mod gulvafløb i badeværelser/vådrum, og at der ikke ved taksators besigtigelse kunne registreres forhold, som understøtter, at renoveringen af badeværelset i 2009 har været så omfattende, at nyere byggekrav skal opfyldes.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at det manglende fald mod gulvafløbet i brusenichen på overtagelsestidspunktet ud-

gjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse i forhold til ejerskifteforsikringens basisdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret aktuelle skader på bygningen, at badeværelsesgulvet er udført af uorganisk materiale i form af klinker, og at det ikke er godtgjort, at vand på gulvet kan løbe ud fra badeværelset. Nævnet henviser til afgørelsen i sag nr. 96264, 95067 og 92976.

Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker ejendommens almindelige brugbarhed, hvortil efter nævnets opfattelse hører, at badeværelsesgulvet skal tørres op efter benyttelse af badet, jf. forsikringsbetingelserne punkt 4.2.

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

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for renoveringens omfang, at sælgeren ikke i tilstandsrapporten har oplyst, at badeværelset har været genstand for en omfattende renovering, og at renoveringen ikke fremgår af ejendommens byggesagshistorik.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

96834

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

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder de fremlagte fotos af badeværelset, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings