

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. april 2022 blev i sag nr. 97384:

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 udvidet ejerskifteforsikring.

Af tilstandsrapport af 25/11 2019 fremgår det bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K1: Toilet/bad 1. sal. Udenfor bruseniche. Der ses revnede fuger i gulv.

Note: Det skønnes at der er vådrumsløsning. Da det er uden for vådområde, skønnes det at der ikke er risiko for vandindtrængen i bagvedliggende konstruktioner.

K1: Toilet/bad 1. sal. Der er stedvis klinker med manglende vedhæftning til underlaget.

Note: Det er især uden for bruseniche.

K3: Toilet/bad 1. sal. bruseniche. Der ses revnede fuger i gulv nær afløb.

Note: Selv om at der er vådrumsløsning, skønnes det at der er risiko for vandindtrængen i bagved liggende konstruktioner. Der blev ikke registreret følgeskade ved besigtigelsen."

I klageskema af 6/10 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

[Klageren] overtog den 1. april 2020 villaen beliggende på ... Da hans familie begyndte at bruge badeværelset på 1. sal, fremkom der kort tid derefter vandskade på loftet under badeværelset og forsikringstager anmeldte skaden under den tegnede ejerskifteforsikring hos Frida Forsikring.

Anmeldelsen blev imidlertid afvist med den begrundelse at skaden skyldtes revnede fuger samt hultlydende fliser, og at dette var nævnt i tilstandsrapporten med en K3 anmærkning, og at der derfor var taget forbehold for dækning i policen.

Det har imidlertid ved en efterfølgende besigtigelse vist sig at der ved renoveringen af badeværelset i 2015 er undladt at etablere en vådrumsmembran, hvilket er i strid med byggelovgivningen.

En udbedring af forholdet er af de rådgivende ingeniører ... i notat af 22. april 2021 blevet anslået til 270.000 kr. samt 25.000 kr. til udbedring af selve vandskaden.

Frida har dog fortsat afvist at dække en udbedring af forholdet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Som advokat for [klageren], skal jeg hermed klage over Fridas afvisning af at yde dækning under den af min klient tegnede ejerskifteforsikring.

Dette blev oprindeligt begrundet med at det anmeldte forhold var omfattet af de i policen anførte forbehold omkring revnede fuger, klinker med manglende vedhæftning samt en K3/Kritisk skade omkring revnede fuger ved afløb samt risiko for vandindtrængen i bagvedliggende konstruktioner, samt følgeskaderne af disse forhold bl.a. fugtskader, råd, svamp og skimmel mv.

Frida var derfor af den opfattelse at det anmeldte forhold ikke gik ud over, hvad min klient måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten samt policen, og derfor ikke er omfattet/dækket på ejerskifteforsikringen jf. bl.a. pkt. 2. og 5. B i forsikringsbetingelserne.

Det blev således forudsat fra Fridas side, at der fore fandtes en vådrumsmembran, men det er konstateret af både den rådgivende ingeniør ... og af [fugtfirma], at dette ikke er tilfældet.

Fridas forbehold i forsikringspolicen dækker således ikke det forhold at badeværelset er blevet etableret helt uden den forskriftsmæssige vådrumsmembran, og ejerskifteforsikringen skal derfor dække omkostningerne til etablering af en vådrumsmembran og til afhjælpning af de opståede skader som følge af den manglende vådrumsmembran.

Der er ved den manglende etablering af vådrumsmembran, tale om en overtrædelse af en offentligretlig forskrift.

Jeg skal derfor anmode om at Frida pålægges at yde dækning til etablering af en vådrumsmembran samt til udbedring af skaden på det underliggende loft med henholdsvis 270.000 kr. og 25.000 kr."

Selskabet har i brev af 28/10 2028 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 1. april 2020. I forbindelse med handlen er der tegnet en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Vi har vedlagt policen og vilkår for forsikringen som bilag A til denne besvarelse. Der er i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 25. november 2019 (bilag B).

Klager anmelder den 2. oktober 2020 følgende: 'Vandskade i loft på i stueetage under 1. sals badeværelse. Skade blev opdaget d. 30. september og VVS'er (døgnavagt) stoppede skade. Skade oprindeligt meldt til Husforsikring da Frida Forsikring telefonisk (d. 1. oktober) informerede, at en skade først skulle anmeldes i tilfælde af husforsikring, afviste skade med henvisning til fagpersons vurdering. Baseret på vurdering fra VVS'er har husforsikring vurderet det er en Ejerskifte sag (se vedhæftede e-mail). Fugttekniker fra [fugtfirma] tilkaldt til at lave fugtmåling d. 2. oktober. Efter telefoniske aftale med Frida Forsikring vil denne måling blive gennemført' (bilag C).

Sammen med anmeldelsen sender klager et foto af det anmeldte forhold (bilag D) samt en mail fra klagers husforsikringsselskab fra den 1. oktober 2020 (bilag E), som henviser til, at den mest tænkelige årsag er at der er tale om en konstruktionsfejl og klager derfor kan forsøge at anmelde forholdet til ejerskifteforsikringen.

Taksator fra Frida Forsikring besigtiger efterfølgende ejendommen den 12. oktober 2020 og taksators oplysninger om besigtigelsen er vedlagt som bilag F og G. Der er tale om skærmpoint fra vores skadesystem, da taksatoren ikke længere er ansat hos Frida Forsikring og derfor ikke har udarbejdet en reel taksatorrapport.

Efter besigtigelsen fremsender klager den 13. oktober 2020 en rapport fra [fugtfirma] fra fugtundersøgelse foretaget den 2. oktober 2020. I rapporten konkluderer [fugtfirma], at 'årsag er ikke fastsat fra [fugtfirmas] side, tyder på utætheder på fugter og vådrumsmembran' (klagers bilag).

Frida Forsikring vender herefter den 25. oktober 2020 tilbage med oplysninger om, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen på baggrund af anmærkninger i tilstandsrapporten samt policen (Bilag H).

Klagers advokat vender efterfølgende tilbage den 25. januar 2021 og bemærker bl.a., at både den rådgivende ingeniør fra ... og af [fugtfirma] har konstateret, at der mangler vådrumsmembran (klagers bilag).

Den 22. marts 2021 svarer Frida Forsikring på klagers advokats mail og bemærker bl.a., at der 'vi har ingen dokumentation på, at der ikke skulle findes en vådrumsmembran i det pågældende soveværelse. Endvidere gør vi opmærksom på, at hovedårsagen til vandskaden, er forholdene omkring de nævnte fuger, klinker mv. som er anmærket i tilstandsrapporten. Vi gør ligeledes opmærksom på at der i disse anmærkninger, ligeledes er anført, at selvom der er en vådrumsløsning, så vil dette ikke være nok til at modvirke vandindtrængen i tilstødende konstruktioner'.

Herefter vender klagers advokat tilbage den 12. maj 2021 og fremsender en rapport fra Rådgivende Ingeniørfirma ... vedrørende den utætte bruseniche (klagers bilag).

Derefter vender Frida Forsikring tilbage den 21. juni 2021 og oplyser bl.a. følgende: 'Af rapporten fremgår det blot at 'badeværelset er udført af tidligere ejer'. Som tidligere oplyst, så tager vi udgangspunkt i det bygningsreglement, som var gældende på opførelses-/udførelsestidspunktet for selve badeværelset/toilettet. Da det fortsat er uklart hvornår badeværelset er opført, så har vi ikke mulighed for at tage stilling til dette punkt førend dette er nærmere påvist. Vi gør her opmærk-

som på at det at et badeværelse bliver renoveret med nye fliser, inventar, afløb osv., (jf. ankenævnspraksis) ikke nødvendigvis betyder at hele badeværelset så skal leve op til et nyere bygningsreglement'.

Klagers advokat sender efterfølgende den 7. juli 2021 en udtalelse fra sælger med oplysninger om renoveringstidspunktet i starten af 2015. (bilag I).

Den 3. august 2021 meddeler Frida Forsikring til klagers advokat, at jf. mail fra den 21. juni 2021 gør vi opmærksom på følgende 'Helt konkret har vi brug for at få påvist hvornår det omhandlende badeværelse er etableret på nuværende placering og hvad en senere renovering har bestået af i forhold til det arbejde der er udført på det givne tidspunkt'. I den forbindelse bemærker vi, at vi fortsat mangler oplysning omkring hvornår badeværelset er opført på den nuværende placering samt hvilket arbejde, der helt konkret er udført ved renoveringen i 2015. Først vi har disse oplysninger, kan vi ikke konkret vurdere det anmeldte forhold i henhold til om badeværelset skal behandles i henhold til et nyere bygningsreglement end først antaget'.

Klagers advokat vender tilbage den 3. august 2021 og gør bl.a. gældende, at huset blev som oplyst af sælger totalrenoveret i 2014/2015, herunder badeværelset på 1. salen. Dette fremgår også af de billeder der er medtaget i de 2 rapporter. Advokaten bemærker i den forbindelse, at han ikke forstår, at Frida fortsat ikke kan bekræfte at der er dækning under ejerskifteforsikringen mv.

Den 10. august svarer vi, at for at badeværelset skal leve op til et nyere bygningsreglement end det der var gældende på opførelsestidspunktet, så skal der jf. bl.a. kendelse fra ankenævnet, være tale om at der er foretaget en gennemgribende renovering af badeværelset. Her er det typisk ikke nok at der udskiftes fliser, bademøbler mv. Hertil bemærker vi bl.a., at i forhold til utætheden og følgeskaderne af dette, så er vi af den opfattelse at disse hovedsageligt skyldes revnerne ved fliserne, som er anmærket i tilstandsrapporten samt forbeholdet på policen og henviser til, at klager kan skrive til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, hvorefter klagers advokat indbringer sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Ovennævnte korrespondance er vedlagt dette høringssvar som bilag J.

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

1: der er revnede og huller i fugerne både i bruseniche og uden for bruseniche.

2: fliser i bruseniche mangler vedhæftning og er hultlydende.

3: fliser udenfor bruseniche er hultlydende og mangler vedhæftning.

4: Der er kommet vand ned i stueplanet, grundet revnerne i fugerne og en evt. defekt i vådmembran.

5: der er fugtskade på væggen og i vaskeskabet ved håndvask.

Tilstandsrapporten

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker 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 forbindelse med bygningsgennemgangen den 25. november 2019 bemærket følgende i punkt 6.1 Gulvkonstruktion/belægning:

Med karakteren K1 er der noteret vedr. pkt. 6.1 'Gulvkonstruktion/-belægning: 'Toilet/bad 1. sal. Udenfor bruseniche. Der ses revnede fuger i gulv. Note: Det skønnes at der er vådrumsløsning. Da det er uden for vådområde, skønnes det at der ikke er risiko for vandindtrængen i bagved liggende konstruktioner.

Hertil er det med karakteren K1 vedr. 'Toilet/bad 1. sal' noteret, at 'Der er stedvis klinker med manglende vedhæftning til underlaget. Note: Det er især uden for bruseniche'.

Karakteren K1 beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Endelig har den bygningssagkyndige med karakteren K3 beskrevet følgende vedr. 'Toilet/bad 1. sal. Bruseniche. Der ses revnede fuger i gulv nær afløb. Note: Selv om at der er vådrumsløsning, skønnes det at der er risiko for vandindtrængen i bagved liggende konstruktioner. Der blev ikke registreret følgeskade ved besigtigelsen.'.

Karakteren K3 beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Taksatoren vurderer, at årsagen til vandskaden netop skyldes revner i fuger nær gulvafløbet, som er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3, som beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Hertil skal det nævnes, at klager ikke efter overtagelsen har udbedret forholdene beskrevet i rapporten.

Set i forhold til, at tilstandsrapporten er udarbejdet den 25. november 2019 og klager i anmeldelsen anfører, at de først opdager vandskaden den 30. september 2020, finder vi, at forsikringstager på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi fastholder derfor, at forholdet ikke er dækket af forsikringen, da det er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 5B.

Forbehold i policen

I policen er der på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten taget følgende forbehold: Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af de utætheder i fuger, klinker og fliser, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8 – 12 under punkt 6 'Vådrum'. Forbeholdet omfatter de vægge og gulve, der omkranser vådrummet, samt evt. underliggende etageadskillelse.

Det er vores opfattelse, at forbeholdet netop beskriver den vandskade, som klager har indbragt for ankenævnet.

Der tages således forbehold for netop de fugtskader, som klager har anmeldt til forsikringen som følge af anmærkningerne i tilstandsrapporten, hvorfor vi heller ikke af den grund dækker det anmeldte forhold.

Ulovlighedsdækningen

Klagers advokat har ved indbringelse af sagen til ankenævnet bl.a. henvist til, at badeværelset ikke er udført med vådrumsmembran.

Jf. rapporten fra [rådgivende ingeniører] fremgår det, at dette er tilfældet, hvilket lægges til grund ved denne besvarelse.

Vi skal bemærke at følgende fremgår af vilkårenes udvidede dækning pkt. 21A.: 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.

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 stk. 1 c) (bilag K).

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 væsentlig ændring af benyttelsen af ejendommen.

I denne sag har vi alene modtaget oplysninger om, at der tilbage til 2015 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 1933 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 L. 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 [2015].

Endelig skal vi bemærke, at forsikringstager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Da klager ikke har dokumenteret, at der ikke i 2015 er sket andet end en alm. renovering af badeværelset og der derfor ikke i 2015 har været krav til lovliggørelse jf. byggelovens § 2 stk. 1. c) fastholder vi, at manglende vådrumssikring ikke er dækket af forsikringen den udvidede dækning i vilkårenes pkt. 21A.

Skadebegrebet

Det fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker 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, deformering, 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.

Hertil skal vi bemærke, at forsikringen dækker 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 jf. vilkårenes pkt. 4A.

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 1933 eller ved renoveringen af badeværelset i 2015 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.

At der i brusenichen er konstateret utætheder, som er anmeldt ca. 11 måneder efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten 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 eksempel på ankenævnspraksis i forbindelse med vurdering af såvel basisdækningen samt ulovlighedsdækningen kan nævnes kendelsen 88284 (bilag M). I kendelsen var der i 2006 fra sælgers side sket en modernisering af badeværelset, som blev overtaget i 2007. Nævnet lægger i kendelsen til grund, at der hverken i forbindelse med moderniseringen eller tidligere har været påsmurt en vådrumsmembran. Vedrørende basisdækningen udtalelser ankenævnet bl.a., at nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet først blev konstateret og anmeldt ca. 7 år efter overtagelsen af ejendommen, at forholdet først viste sig efter, at huset i 2014 var blevet vandskuret. Nævnet finder derfor ikke, at manglende vådrumssikring udgør en skade i ejerskifteforsikringens

forstand. Med hensyn til den udvidede dækning udtaler ankenævnet, at klageren ikke har bevist, at ændringen af badeværelset i sælgerens ejertid har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet.

Som dokumentation på, at man ikke kan forvente dækning over en ejerskifteforsikring, hvis efter overtagelsen er tale om fugtskader fra et badeværelse uanset, at der ikke er etableret vådrumssikring, kan nævnes ankenævnskendelsen 84.813 (bilag N). I sagen meddelte ankenævnet bl.a., at

efter fastpraksis anses en manglende vådrumsmembran ikke i sig selv for en skade eller nærliggende risiko for skade i forhold til forsikringens basisdækning. Det forhold, at der ikke var etableret en vådrumssikring i et badeværelse fra husets opførelse i 2002 ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikrings 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.

Det er vores opfattelse, at kendelserne 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.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens advokat har i brev af 2/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ad dækning for ulovlige bygningsindretninger

Det fastholdes at der skal ydes dækning som følge af at der er konstateret ulovlige bygningsindretninger efter den totale ombygning af husets badeværelse, som blev udført af den tidligere ejer i 2015.

Det har siden 1995 været et krav at der i badeværelsens vådzone blev anvendt en vandtætningsmembran med en tykkelse på minimum 1 cm. Der henvises i den forbindelse til Sikkerhedsstyrelsen

vejledning af 1. juni 2021 til bygningssagkyndige, hvor reglernes udvikling er beskrevet.

Det er således ikke korrekt når det af Domus anføres at kravet om vådrumssikring først er fremkommet i bygningsreglementet fra 2018.

Der er ikke bare tale om en reparation af badeværelset, men om en gennemgribende renovering, som også havde betydning for energiforbruget.

Denne væsentlige forandring af badeværelset medførte at der i 2015 i henhold til Byggelovens § 2 stk. 1 b. skulle have været etableret en vådrumsmembran i overensstemmelse med Bygningsreglement 1995 og By og Byg Anvisning 200 fra henholdsvis 1995 og 2001.

De i bilag L anviste undtagelse til kravet om etablering af vådrumsmembran, finder ikke anvendelse

i denne sag, da gulvkonstruktionen er lavet med klinker på et pladegulv af krydsfiner.

Der er som det fremgår af rapporten fra de Rådgivende Ingeniører ... af 22.april 2021, end ikke monteret forstærkningsbånd omkring afløb eller i overgangen mellem gulv og væg, hvilket ifølge [teknologisk instituts] artikel, bilag L, burde være sket selv ved en mindre renovering.

De Ankenævnskendelser der er henvist til fra Domus forsikring findes ikke at have relevans i nærværende sag, da der er tale om væsentligt anderledes faktum, og de er således ikke sammenlignelige med nærværende sag.

Ad Skadesbegrebet

Den manglende etablering af vådrumssikring var til stede på overtagelsesdagen og var ikke en del af de forhold som tilstandsrapporten har omfattet, da det netop ikke er en byggesagkyndigs opgave at undersøge om der er udført vådrumsbehandling, hvilket fremgår af Sikkerhedsstyrelsen vejledning af 1. juni 2021 til bygningssagkyndige under punktet 'Membran'.

Den byggesagkyndig har i sine bemærkninger til 'Vådrum' antaget at der var etableret en vådrumssikring.

Klager havde således en forventning om at dette var tilfældet og at man efter reparation af de revnede klinkefuger havde et vandtæt badeværelse, der ikke krævede at det ville være nødvendigt at reetablere hele badeværelsesgulvet samt dele af væggene.

Den manglende vådrumssikring medfører således nærliggende risiko for skader og nedsætter ejendommens værdi og ikke mindst brugbarheden af ejendommens badeværelse.

Det i forsikringen anførte forbehold omfatter således ikke de opståede skader og de mangelfulde forhold, da dette alene vedrører fugtskader, der er opstået som følge af utætheder i fuger, klinker og fliser.

Skaderne skyldes ikke disse forhold, men derimod den manglende vådrumssikring, hvorfor både de direkte skader og de ulovlige bygningsindretninger, der begge var til stede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, er omfattet af forsikringsdækningen."

Selskabet har i mail af 21/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af advokatens bemærkninger, at 'Det har siden 1995 været et krav at der i badeværelsens vådzoner blev anvendt en vandtætningsmembran med en tykkelse på minimum 1 cm. Der henvises i den forbindelse til Sikkerhedsstyrelsen vejledning af 1. juni 2021 til bygningssagkyndige, hvor reglernes udvikling er beskrevet'.

Det eneste der fremgår af vejledningen fra sikkerhedsstyrelsen fra 2021, som klagers advokat henviser til er, at det i 1995 (BR95) blev almindeligt med vådrumsmembran. Vi skal i den forbindelse for en god ordens skyld bemærke, at bygningsreglementet fra 1995 alene omhandler etablering af erhvervs- og etagebyggeri og ikke almindeligt boligbyggeri, som derfor ikke relevant for problemstillingen i denne sag.

At man i 1995 begyndte at benytte vådrumsmembran, ændrer ikke på, at manglende vådrumsmembran ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der som her alene er sket almindelig renovering af et eksisterende badeværelse. Hertil finder vi fortsat ikke, at klager har dokumenteret, at manglende vådrumsmembran udgør en ulovlig bygningsindretning og skal i det

hele henvise til vores tidligere høringslæg fra den 28. oktober 2021. Med hensyn til klagers advokats bemærkninger vedr. forstærkningsbånd gælder de samme afvisningsgrunde.

At den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har antaget, at der var etableret en vådrumsmembran, medvirker ikke til, at der er tale om et forhold, som er omfattet af skadebegrebet, som klagers advokat ellers gør gældende. Derimod dækker en ejerskifteforsikring ikke bristede forudsætninger, hvilket der alene er tale om her."

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

Af rapport af 22/4 2021 fra klagerens rådgivende ingeniører fremgår bl.a.:

"Formål

Efter aftale med [klageren], er det aftalt, [rådgivende ingeniører], udarbejder notat vedrørende [klagerens adresse] problem utæthed fra badeværelse.

Badeværelset er udført af tidligere ejer. Der løber vand igennem gulvkonstruktionen og ned i værelset under. Der har været en mur og fjerne fliser ved bruser.

...

Det kan ses unidrain ikke har været monteret i henhold til anvisning, det ligger for højt, indstøbningsskantz har ikke været dækket. Der er ikke der har ikke været forstærkningsbånd i hjørner og kanter til vådrumsmembran samt omkring unidrain. Resten af badeværelset er lavet på eksisterende trægulv som giver sig og fugerne ødelægges.

...

Opbygning på eksisterende gulvbrædder, derfor revner fuger. Intet kantsikringsbånd eller membran, der er hul ind i konstruktionen.

...

Unidrain ligger for højt, så det ikke støbt fast, der ingen spor af armeringsdug, som skal sikre vådrumsmembran holder tæt, der er hul direkte ind i etagedæk.

...

2 lagttagelser sammenfatning.

Gulvopbygning, og afløb er ikke udført korrekt. Der mangler stabilt underlag for at kunne opbygge gulv med fliser, derfor revner gulvet. Gulvet er udført uden korrekt udført vådrumssikring, jf bygningsreglementet gældende fra 2001, skærpet i 2010.

Loftet i værelserne under, er ødelagt af fugt og skal istandsættes.

03 Vurdering.

Man ikke overholdt bygningsreglementet mht. til opbygning af vådrum. Der er ikke et godkendt underlag til fliseopbygning/ vandtæt vådrum, da gamle gulvbrædder ikke er godkendt til det. Der ikke udført vandtæt lag/ vådrumsmembran. Jf. sbi 200, sbi 180 fra 2015, sbi 252.

04 Løsningsforslag.

Da der mangler membran og stabilt underlag skal badeværelset genopbygges i henhold til gældende lovgivning, sbi 252, herefter kan lofter genetableres nedenunder.

Anslået omkostninger til genopbygning af badeværelset 270.000,-

Anslået omkostninger til at istandsætte loft efter vandskade 25.000,-"

Af fugtrapport af 2/10 2020 fremgår bl.a.:

"Efter den 02-10-2020 at have foretaget en fugtundersøgelse på ovenstående adresse blev følgende observeret.

Årsag:

Årsag ikke fastsat fra [fugtfirmas] side, tyder på utætheder på fugter og vådrums membran.

Omfang:

Vandet er gået gennem gulvkonstruktionen ned til underliggende værelse.

...

Badeværelse:

Konstruktion:

Gulv: Fliser lagt på et pladegulv af krydsfiner.

Vægge: Gips.

Loft: Gips.

Målinger og visuelt:

Der kunne konstateres forhøjet fugtniveauer i etageadskillelsen mod underliggende værelse omkring brusenichen.

Gulvfliser ligger flere steder løst og bevæger sig grundet at undergulvet ikke er fast eller støbt. Fugerne er ligeledes flere steder ødelagt af samme grund.

Konklusion, det kan anbefales:

Der skal en mure til at vurdere udbedringen så løsningen bliver efter gældende regler. Der er mulighed for at pladegulvet omkring brusenichen skal udskiftes."

Af skærmpoint af besigtigelsesnotat af 12/10 2020 fremgår bl.a.:

"1. Der er revnede og huller i fugerne både i bruseniche og uden for bruseniche.

2. Flise i bruseniche mangler vedhæftning og er hultlydende.

3. Fliser udenfor bruseniche er hultlydende og mangler vedhæftning.

4. Der er kommet vand ned i stueplanet, grundet revnerne i fugerne og en evt. defekt vådrumsmembran.

5. Der er fugtskade på væggen og i vaskeskabet ved håndvask.

...

Defekt fuge med hul i midten af bruseniche.

...

Beskrivelse: Defekt fugt = utæthed i brusenichens gulv.

...

Beskrivelse; Flere steder er der defekte fuger udenfor brusenichen og fliserne mangler vedhæftning.

...

Beskrivelse: fliser i bruseniche kæntrer og det får fugerne til at revne – det kan skyldes at der er kommet vand ned.

...

Beskrivelse: Fugtskade i loft i stueplanet.

...

Beskrivelse: Badeværelsesgulvet er lagt på krydsfinerplader, som giver sig med tiden – det kan være årsagen til, at fugerne revner."

Af tilstandsrapport af 25/11 2019 fremgår det bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K1: Toilet/bad 1. sal. Udenfor bruseniche. Der ses revnede fuger i gulv.

Note: Det skønnes at der er vådrumsløsning. Da det er uden for vådområde, skønnes det at der ikke er risiko for vandindtrængen i bagved liggende konstruktioner.

K1: Toilet/bad 1. sal. Der er stedvis klinker med manglende vedhæftning til underlaget.

Note: Det er især uden for bruseniche.

K3: Toilet/bad 1. sal. bruseniche. Der ses revnede fuger i gulv nær afløb.

Note: Selv om at der er vådrumsløsning, skønnes det at der er risiko for vandindtrængen i bagved liggende konstruktioner. Der blev ikke registreret følgeskade ved besigtigelsen."

Af police af 9/3 2020 fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af de utætheder i fuger, klinker og fliser, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8 – 12 under punkt 6 "Vådrum". Forbeholdet omfatter de vægge og gulve, der omkranser vådrummet, samt evt. underliggende etageadskillelse."

Af Sikkerhedsstyrelsens vejledning af 1/6 2021 for byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"6. Vådrum

...

Vandtæthed

Det er et krav, at gulve og vægge i badeværelser/vådrum skal være vandtætte. Med indførelse af krav om vådrumssikring flyttes den primære vandtætning fra væggens overflade (maling, fliser, fuger) til den underliggende vådrumsmembran.

Tidligere blev gulv- og vægkonstruktioner i badeværelser/vådrum udført af uorganiske materialer, som blev anset for vandtætte i sig selv (forudsat at de var korrekt udført og havde vandtætte samlinger).

Nogle af de anvendte uorganiske materialer er dog vandsugende, og de har derfor altid mindst været forsynet med en vandafvisende overflade, fx oliemaling, til 1,7 m over gulvhøjde. I nyere konstruktioner med organiske materialer skal der ALTID være en form for vandtæt beskyttelse af de fugtfølsomme materialer, fx en vandtæt pvc-beklædning eller en vandtæt flisebeklædning. Sidstnævnte kunne i en periode udføres med MK-godkendte systemer, både med og uden vandtætningsmembran. Siden 1995 har det været et krav, at der i badeværelsens vådzone skal være anvendt systemer med vandtætningsmembran med en tykkelse på mindst 1 mm.

Flisefuger er ikke tætte, og en enkelt revnet flisefuge er derfor ikke af stor betydning for vandtætheden. Derimod kan revner gennem en række fuger og/eller fliser være en indikation af, at der er skader, fx sætninger, i underlaget. For pvc-belægninger er det derimod vigtigt, at fugen er intakt og vandtæt, da vandtætheden i dette tilfælde afhænger helt af fugen.

Det har ikke indflydelse på vandtætheden, om der er mindre områder, hvor fliser ikke har vedhæftning til underlaget, men flisen skal naturligvis ligge fast.

...

I takt med, at badeværelser blev mere almindelige og vandbelastningen i badeværelserne steg, blev der også anvendt andre materialer, og der kom lovgivning på området. Således blev pvc-belægning på undergulve af organisk materiale tilladt i 1971. Dermed lå vandtætningen ikke længere entydigt i konstruktionen. I samme periode blev det også muligt at tilvejebringe vandtæthed på anden vis, fx i form af vådrumsmembraner, der smøres på, præfabrikerede membraner eller flisesystemer, hvor tætheden lå i en kombination af primer og fliseklæber."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

...

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 loftshøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et toetagers hus opført i 1933. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2020. Den 2/10 2020 anmeldte han, at der var vandskade i loftet i stueetagen under 1. salens badeværelse. Der var løbet vand gennem gulvkonstruktionen i badeværelset. Klagerens råd-

givende ingeniører konstaterede, at badeværelset – der var blevet renoveret af sælgeren i 2015 – var etableret uden vådrumsmembran.

Klageren kræver, at selskabet dækker 270.000 kr. til etablering af en vådrumsmembran i badeværelset og 25.000 kr. til at udbedre vandskaden på det underliggende loft. Han har anført, at vandskaden skyldes manglende vådrumsmembran. Selskabets forbehold i policen relaterer ikke til det forhold, at badeværelset er blevet etableret helt uden vådrumsmembran. Den manglende vådrumsmembran er en ulovlig bygningsindretning. Renoveringen i 2015 medførte, at der i henhold til Byggelovens § 2 stk. 1 b. skulle have været etableret en vådrumsmembran i overensstemmelse med Bygningsreglement 1995 og By og Byg Anvisning 200 fra henholdsvis 1995

og 2001. Det har ifølge Sikkerhedsstyrelsens vejledning af 1/6 2021 siden 1995 været et krav, at der i badeværelsens vådzone blev anvendt en vandtætningsmembran med en tykkelse på minimum 1 mm. Gulvkonstruktionen er lavet med klinker på et pladegulv af krydsfiner, hvorfor undtagelserne til kravet om etablering af vådrumsmembran beskrevet i artiklen fra Teknologisk Institut ikke finder anvendelse. Der er heller ikke monteret forstærkningsbånd omkring afløb eller i overgangen mellem gulv og væg, hvilket burde være sket selv ved en mindre renovering. Det er i tilstandsrapporten antaget, at der er etableret vådrumssikring. Klageren havde derfor en forventning om, at han efter at have repareret de revnede klinkefuger havde et vandtæt badeværelse.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Årsagen til vandskaden skyldes revner i fuger nær gulvafløbet. Selskabet har taget forbehold i policen for fugtskader – herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af de utætheder i fuger, klinker og fliser, der er anmærket i tilstandsrapporten. Klageren har ikke efter overtagelsen udbedret forholdene beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at manglende vådrumssikring ikke i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringsmæssig forstand, idet det ikke nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Huset er bygget i 1933, hvorfor der ikke var krav om vådrumssikring. Klageren har ikke dokumenteret, at der i 2015 skete andet end en almindelig renovering af badeværelset, hvorfor der ikke var krav om lovliggørelse efter byggelovens § 2, stk. 1.c. Selskabet har med henvisning til en artikel fra Teknologisk Institut anført, at der først i BR18 reelt blev henvist til SBI anvisning 252 vådrum.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/10 2020 fremgår det, at der sås revnede og hullede fuger i brusenichen, fliser i brusenichen manglede vedhæftning, og at der efter taksatorens vurdering var kommet vand ned i stueplan på grund af revnerne i fugerne og en evt. defekt vådrumsmembran.

Af den af klageren indhentede rapport fra en rådgivende ingeniør af 22/4 2021 fremgår det bl.a., at unidrænet ligger for højt, at indstøbningskanten ikke har været dækket, og at der ikke har været forstærkningsbånd i hjørner og kanter til vådrumsmembran og omkring unidrænet. Det fremgår også, at badeværelset er opbygget på eksisterende gulvbrædder, hvilket er årsagen til, at fugerne revner. Det fremgår videre, at opbygningen af vådrummet ikke har overholdt bygningsreglementet, idet gamle brædder ikke er godkendt underlag til fliseopbygning og vandtæt vådrum, og idet der ikke er udført et vandtæt lag eller vådrumsmembran, jf. sbi 200, sbi 180 fra 2015, sbi 252.

Af artiklen fra Teknologisk institut fremgår bl.a., "Det er overordnet set Bygningsreglementet (BR18), der angiver lovgivningen på området, og i det bliver der henvist til SBI-anvisning 252, Vådrum ... Hvis badeværelset er ældre end ovenstående bygningsreglementer, har der overhovedet ikke været krav til udførelse af vådrumssikring".

Af tilstandsrapportens punkt 6.1. gulvkonstruktion/-belægning fremgår det, at der i brusenichen er revnede fuger i gulvet nær afløbet. Forholdet er anmærket med karakteren K3, og i noten er angivet, at "selv om at der er vådrumsløsning, skønnes det at der er risiko for vandindtrængen i bagved liggende konstruktioner. Der blev ikke registreret følgeskade ved besigtigelsen".

Af klagerens police fremgår det, at "Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af de utætheder i fuger, klinker og fliser, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8 – 12 under punkt 6 'Vådrum'. Forbeholdet omfatter de vægge og gulve, der omkranser vådrummet, samt evt. underliggende etageadskillelse".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det, at forsikringen dækker 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. Af punkt 5 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Af den udvidede dækning fremgår det, at 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. Det fremgår også, at manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. ikke er en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Basisdækning

Hvad angår ejerskifteforsikringens basisdækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved badeværelsesgulvet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 6.1. (gulvkonstruktion/-belægning i vådrum) med karakteren K3 fremgår, "Bruseniche. Der ses revnede fuger i gulv nær afløb. Note: Selv om at der er vådrumsløsning, skønnes det at der er risiko for vandindtrængen i bagved liggende konstruktioner".

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet i policen har taget forbehold for følgeskader i vægge og gulve, der omkranser vådrummet, samt i evt. underliggende etageadskillelse, fra de utætheder i badeværelsets fuger, klinker og fliser, der er anmærket i tilstandsrapportens punkt 6.

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

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/4 2020, og at han på skadestidspunktet den 2/10 2020 efter det oplyste for nævnet ikke havde udbedret de revnede fuger i brusenichegulvet, der gav anledning til K3-anmærkningen.

Nævnet bemærker, at det forhold - at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har vurderet skaderisikoen ved de revnede fuger i gulvet under en forudsætning om, at der var udlagt vådrumsmembran – ikke i sig selv kan føre til, at selskabet kan pålægges at betale for etablering af vådrumsmembran.

Udvidet dækning

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

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at badeværelset i 1933 er udført i strid med det dagældende bygningsreglement.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende usikre grundlag, hvor der ikke er nærmere redegjort for karakteren eller omfanget af renoveringen af badeværelset i 2015, at klageren ikke har bevist om renoveringen af badeværelset i 2015 har bevirket, at badeværelsets konstruktioners lovlighed skal bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på renoveringstidspunktet. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

19.

97384

Nævnet bemærker i øvrigt, at det ifølge forsikringsbetingelserne i givet fald ville være en yderligere betingelse for at opnå dækning, at der ikke kan opnås dispensation for eventuelle ulovlige forhold hos bygningsmyndigheden, og at der ikke er fremlagt dokumentation for, at klageren har modtaget et sådant afslag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings