

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. maj 2022 blev i sag nr. 97521:

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 :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Ejendommen er opført i 1910 og overtaget af klagerne den 1/3 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 10/8 2016.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.3 Fuger

K1

Der er ikke fuget mellem træ fodpaneler og gulve i badeværelser.

Note: Det vurderes dog, at samlinger mellem gulv og vægge bag fodpanelerne er tætte.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskiftforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskiftforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
Terrændæk	B	
Støbt i beton	B	
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
7. Gulvkonstruktion og gulve		
Trægulv på beton	A	
Klinkegulv på beton	A	
Andet; Type:	B	Støbt

I klageskema af 11/11 2021 til nævnet og i vedlagte bilag har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Se klagebrev fra klager med uddybende forklaring. Der klages over manglende dækning af udbedring af badeværelse, idet der på grund af sælgers fjernelse af eksisterende gulvclinkebelægning inklusive vådrumsmembran er sket en gennemtrængning af vand gennem gulvet til køkkenet i den underliggende etage.

Sælger har iht. sælgers sælger udført omfattende ændringer af det badeværelse, som sælgers sælger havde renoveret tidligere. Sælgers sælger havde udført badeværelset med vådrumsmembran og derudover klinkegulv for at undgå vandgennemtrængning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Etablering af den tidligere vandtætte gulvbelægning inklusive vådrumsmembran, som sælger fjernede ved renovering og dermed gjorde gulvkonstruktionen åben for gennemtrængning af vand, så der ikke fortsat kan ske gennemtrængning af vand fra overliggende badeværelse.

...

Selskabet har haft afvist at erstatte en lækage i badeværelset på 1. sal forårsaget af konstruktionsfejl ved afløb og væg samt manglende vådrumsmembran og af den grund er vand trængt ud i tilstødende/underliggende konstruktion, hvilket FRIDA har besigtiget og konstateret er korrekt.

Selskabet har anerkendt at udbedre afløb og følgeskade, men der resterer en problematik omkring vådrumsmembranen, som sælger har fjernet ved sin renovering og som har medført at der ikke er den tæthed, som der bør være i forbindelse med et vådrum med direkte vandpåvirkning.

Klager har haft klaget til selskabet, herunder senest til direktionen den 18. oktober 2021, hvor selskabet har fastholdt afvisningen af at erstatte en udbedring af badeværelset såvel skadeårsag som følger heraf. Derfor er en klage til ankenævnet desværre nødvendig.

Sagsfremstilling

Klager konstaterede omkring 31. marts 2021, at der trængte vand ud fra badeværelset beliggende på 1. sal.

Skaden blev anmeldt til ejerskifteforsikringen den 6. maj 2021. Skaden blev konstateret ved, at der kom vand ned gennem køkkenloftet. Vandet kom fra det ovenfor liggende badeværelse.

Årsagen til at vandet kan trænge ud skyldes, at sælger har ændret gulvafløb og fjernet den vådrumsmembran, som sælgers sælger tidligere har udført netop for at undgå vand kan trænge ud. Som følge deraf trænger vand ud fra badeværelset og ud i tilstødende konstruktioner.

FRIDAs 1. afvisning skete fra skrivebordet den 26. maj 2021, hvor en skadebehandler henviste til en klausul på policen, som klager imidlertid ikke mener kan benyttes i den aktuelle skadesituation. Forbeholdet går på, at der mangler en fuge mellem fodpanel og gulv og af den grund er det undtaget af forsikringen, hvis vand af den grund trænger ind i bagvedliggende og skjulte konstruktioner.

Klager klagede den 3. juni 2021 over afgørelsen.

Klagers husforsikring har besigtiget og det er husforsikringens taksators vurdering, at årsagen til at vandet er trængt ned gennem loftet skyldes en konstruktionsfejl. Husforsikringen håndværkertaksator har konstateret, at unidrainets mål ikke stemmer overens med de mål som kan leveres.

Derudover konstaterer håndværkertaksatoren, at fliser og gasbeton er ført ned i unidrain, som løber ind under de tilstødende vægge, som er udført med almindelige gipsplader i stedet for vådrumsgips.

Endelig konstaterer håndværkertaksatoren, at der ikke er udført vådrumsmembran, hvilket er et krav i nyere indretninger af badeværelser. Her er et badeværelse på 1. sal – som udgangspunkt - i øvrigt mere risikofyldt end et badeværelse i stueplan, fordi vandet kan trænge gennem etageadskillelsen ned til endnu en beboelsesetage.

Således har årsagen til at vandet trænger ud fra badeværelset intet at gøre med policeforbeholdet på ejerskifteforsikringen.

Husforsikringen har den 25. maj 2021 afvist at erstatte netop på grund af konstruktionsfejl og derfor henholder klager sig til ejerskifteforsikringen.

Den 30. maj 2021 oplyser klager FRIDA om husforsikringens afvisning.

Efter taksator [...] besigtigelse hørte klager umiddelbart ikke mere fra FRIDA på trods af, at taksatoren den 28. maj 2021 skrev til klager, at han forventede en uges ekspeditionstid hos FRIDA.

Den 16. juni 2021 sendte klager igen en klage til FRIDA over blandt andet lækagen i badeværelset.

Den 28. juni 2021 oplyser FRIDA, at en taksator vil genbesigtige. Det afstedkommer en mail fra klager den 30. juni 2021, hvor klager minder om, at der har været langsommelig og fejlbehæftet skadebehandling både i de aktuelle skader i daværende klage samt tidligere skader, hvilket har sat klager i en uheldig situation og byggeriet i stå i månedsvis. Samlet set har klager haft igangværende skadesager hos FRIDA i efterhånden 3 år.

Den 5. juli 2021 skriver FRIDA endnu en gang, at en taksator vil besigtige, men aktuelt har taksatoren endnu ikke besigtiget på dette tidspunkt. Senere denne dato skriver taksator [...], at han gerne vil besigtige i uge 29 eller 30, hvor klager er på sommerferie, så klager oplyser at det kan ske før 18. juli 2021 eller efter den 4. august 2021. Klager accepterer efterfølgende den 16. juli 2021.

Taksator beder endvidere klager om at fremskaffe ikke mindre end 5 tidligere tilstandsrapporter, uagtet ejerskifteforsikringen er indtegnet på en tilstandsrapport [...] fra 10. august 2016.

For at sikre sig, at taksator er oplyst bedst inden besigtigelsen og fremme sagsgangen hos FRIDA muligt sender klager en mail den 5. juli 2021 til taksator.

Den 24. juli 2021 rykker klager taksator i skadesagen.

Den 29. juli 2021 rykker klager FRIDA for svar i skadesagen.

Den 10. august 2021 svarer FRIDA, at de venter på taksators supplerende oplysninger til sagen. Det er 17 arbejdsdage som klager foreløbigt ventede på svar ud over de forudgående måneder. Samme dato sender klager salgsopstillingen til FRIDA. Salgsopstillingen burde i øvrigt ligge hos FRIDA i den første skadesag, der i sin tid blev anmeldt til FRIDA.

Den 17. august 2021 skriver klager en klage til direktionen hos FRIDA.

Det afstedkommer den 20. august 2021 en revurdering fra FRIDA, som svar på klagers klage til FRIDA fra den 16. juni 2021. Det er en ekspeditionstid på over 2 måneder i en skadesag, som FRIDA reelt allerede en gang tidligere havde besigtiget.

Senest har selskabet afvist igen den 5. november 2021.

Det fremgår af den vedlagte taksatorrapport, at rapporten er udarbejdet 26. juli 2021, altså på et tidspunkt, hvor FRIDA oplyste at afvente oplysninger fra taksator, men åbenbart allerede havde taksatorrapporten i skadesagen.

Ved denne revurdering anerkender FRIDA nu at ejerskifteforsikringen erstatter en udbedring af følgende: 'Forsikringen dækker derfor en udbedring af forholdet i form af udskiftning af afløbet ved en lokal reparation samt følgeskader som følge af det anmeldte forhold' efter flere gange at have afvist at erstatte udbedringen af vandskaden og årsagen til vandskaden.

FRIDA afviser dog fortsat at erstatte udførelse af den vådrumsmembran som klager efter et besøg fra sælgers sælger har fået oplyst tidligere var etableret af sælgers sælger, men efterfølgende fjernet af de østeuropæiske håndværkere som sælger i henhold til sælgers sælger tilsyneladende benyttede til en renovering af badeværelset, hvor sælger blandt andet har ændret afløb og fjernet afskærmning af bruseområde med øget vandbelastning af vådrumszonen over hele badeværelsets gulv til følge.

Det siger imidlertid sig selv, at det er logisk, at der ikke er oplysninger herom i byggesagsmappen, fordi sælger ikke har ansøgt om at udføre disse væsentlige ændringer. Hvis sælger eller sælgers

sælgers sælger havde ansøgt om byggetilladelse og havde opnået dette og fulgt de deri stillede krav i så fald, ville forholdet/udførelsen jo ikke være ulovlig.

FRIDA behøver blot, at se på salgsopstillingens foto og plantegning og sammenholde det med, hvad der fremgår af byggesagsmappen og så fremstår det tydeligt for enhver, at badeværelset har undergået en større ændring, hvor areal med tiden er inddraget og afløbsplaceringer er blevet ændret.

Sælgers sælger har udført en renovering og sælgers sælger har også udført renovering – hver med deres ønsker til badeværelsets størrelse og udseende/indhold, hvilke ændringer i henhold til klagers opfattelse er så væsentlige, at de kræver byggetilladelse. Det er under alle omstændigheder væsentlige ændringer der er sket inden for en ganske kort årrække, hvor der har været krav til vådrumssikring i badeværelser med trækonstruktioner i vægge og dæk i bygningsreglementet, hvilket er tilfældet i pågældende badeværelse.

Det er lykkedes for klager at fremskaffe et foto af, hvordan badeværelset så ud *inden* sælgers renovering, hvor sælger blandt andet ændrede gulvafløb, fjernede brusevinger, fjernede gulvklinker og den vådrumsmembran som sælgers sælger har bekræftet blev lagt i badeværelset:

[foto]

Som følge deraf mener klager, at FRIDA bør anerkende at erstatte en retablering af den af sælger fjernede vådrumsmembran og havde den været i badeværelset som det oprindeligt var udført, så var skaden ikke sket.

Det er således dokumenteret sælgers ændringer umiddelbart inden klagers køb af ejendommen som er direkte årsag til, at der kan trænge vand igennem etageadskillelsen. Når sælgers sælger valgte at få udført en vådrumsmembran, så var det naturligvis fordi den var nødvendig for, at opnå den fornødne tæthed i badeværelsets gulvkonstruktion.

Sælger har derudover afmonteret gulvfliser og tilbage står den rå beton, som desværre ikke er vandtæt har det vist sig.

Klager mener, at fordi sælger har ændret i konstruktionen og forringet dens modstandsdygtighed for at vand kan trænge igennem, så er det reelt i sig selv en skade, der opfylder skadebegrebet.

Derudover mener klager, at er ankenævnet af den opfattelse, at den omstændighed at et badeværelsesgulv der ikke har den fornødne tæthed, som også dagældende byggelovgivning på udførelsestidspunktet for sælgers renovering foreskriver at der skal være i badeværelser med trækonstruktioner (der må ikke bygges så der opstår skader på grund af byggeriets udførelse), så må der i stedet være tale om en ulovlig bygningsindretning, som bør være omfattet af den udvidede dækning.

Klager bemærker her, at det er op til selskabet at udarbejde en loyal ansøgning om dispensation til bygningsmyndigheden i henhold til selskabets forsikringsbetingelser, hvor selskabet oplyser om at der trænger vand igennem etageadskillelsen, hvis selskabet fastholder at forholdet ikke er ulovligt og skadebegrebet ikke er opfyldt. Det fremgår af selskabets forsikringsbetingelser.

Klager har svært ved at forestille sig at en bygningsmyndighed giver en dispensation for manglende vådrumsmembran i et nyere indrettet badeværelse med nye afløb, når der decideret er tale om fjernelse af eksisterende vådrumsmembran og det har medført at vand allerede er trængt gennem etageadskillelsen.

Supplerende redegørelse for klagers synspunkter

Både husforsikringens taksator og FRIDAS taksatorer har konstateret at den manglende vådrumsmembran blandt andet er årsag til at vandskaden kunne opstå:

FT oplyser, at taksator fra [redacted] Forsikring har afdækket skaden og konkluderet, at gulvafløb og tilstødende vægge er monteret forkert, idet vægge i porebeton går ind over og ned i afløbsrenden, og der mangler membran i hele vådzone, hvorfor gulvet er utæt med det resultat, at etageadskillelsen bliver opfugtet, og der trænger vand igennem og ned i køkkenet. Husforsikringens taksator er af den opfattelse, at sælger har udført arbejder, som kan karakteriseres som værende en fejlkonstruktion, og derfor er det oplyst FT, at det er en sag for ejerskifteforsikringen. Jeg er enig med taksator fra [redacted] Forsikring om, at gulvafløbet er fejlkonstrueret.

Klager har inden den seneste klager til FRIDAS direktion haft kontaktet sælgers sælger og oplyser følgende efter sælgers sælger har været på besøg i huset og har forklaret om, hvordan det forholder sig:

'Det er lykkedes os at få kontakt til forrige sælger, [sælger 1], så vi kunne få styr på historikken omkring renovering af badeværelset. Vi fik arrangeret et besøg, hvor [sælger 1] kom forbi og fortalte hvordan badeværelset så ud da han ejede huset, så vi dermed fik kortlagt omfanget af sælgers renovering. Sælger er [sælger 2]

Her er historikken, Vi har fremhævet de punkter, der er særligt relevante for diskussionen med FRIDA Forsikring om byggetekniske fejl i badeværelset:

1 – [Sælger 1] overtog huset i november 2003. På daværende tidspunkt lå badeværelset, hvor det ligger i dag, så der er ikke ændret på badeværelsets placering eller ydre omfang på det tidspunkt.

2 – [Sælger 1] foretog en gennemgribende renovering kort efter overtagelsen i 2004, hvor alt inventar og sanitet blev udskiftet.

3 - Ved denne renovering blev der lagt nyt flisegulv med membran på hele gulvet i badeværelset med sokkelkant langs vægge og badekar, og

4 - bruseområdet blev udført som en lukket kabine med glasvægge og glasdør på de tre sider udover bagvæggen, som blev beklædt med fliser. [Sælger 1] siger at [sælger 2] ved overtagelsen i november 2014 mødte op med nogle østeuropæiske byggefolk, og herefter har foretaget en gennemgribende ombygning i løbet af 2015 Der er foretaget følgende ændringer:

5 - Hele flisebelægningen på gulv, sokkelkant og vægge er blevet hugget op og fjernet. Membranen er også fjernet hvor gulvet i dag fremstår med malet beton.

6 - Brusekabinen - Glasvægge og dør - er fjernet, så vandet nu løber frit ud på det maledede betongulv uden membran.

7 - Gulvafløbet er blevet ændret til nyt unidrain med marmorflisebelægning

8 - Der er monteret glasplader op ad badekar, hvor der før var sokkelkant og membran langs gulv

9 - Der er blevet opsat nye marmorfliser på gulv i bruseområdet og på bagvæg, og ny Dornbracht brusearmatur er indbygget i bagvæg

10 - Baderumsmøbel er udskiftet til nyt med Dornbracht armatur

11 - Der er også monteret nyt Dornbracht armatur og marmorfliser ved Badekar.

De vigtigste pointer er vel, at [sælger 2] har fået monteret Unidrain forkert ved sin gennemgående renovering i 2015, og at hele gulvet var vådrumssikret, før [sælger 2] i 2015 fjernede fliser og membran og i stedet malede den frilagte beton.

Da hun ved samme lejlighed fjernede glasvæggene omkring bruseren, øgede hun dermed risikoen for, at der ville opstå fugtskader i de omkringliggende konstruktioner, som vi nu har konstateret er tilfældet. Vi har lavet en skitse der viser de væsentligste ændringer der vedrører klagen, som er vedhæftet. Skaderne er markeret med rødt. Skitsen vedhæftes.

[Sælger 1's] beretning bekræfter, at der er lavet væsentlige ændringer ved afløb, installationer og vådrumssikring ved renoveringen i 2015, der decideret ødelægger badeværelsets funktionalitet og fremprovokerer den fugtskade vi nu har konstateret. Som tidligere nævnt, var der krav til vådrumssikring i bygningsreglementet i 2015 som det ses her BR15 4.5 stk 5.6:

https://historisk.bygningsreglementet.dk/br15_03_id73/0/42

FRIDA Forsikring er velkommen til, at kontakte [sælger 1] for at få bekræftet ovenstående.

Beretningen bekræfter at badeværelset er endnu en fejlkonstruktion i den lange række af byggeteknisk uforvarselige løsninger [sælger 2] iværksatte, da hun renoverede huset inden salget til os'.

På den baggrund – og nu med en person som kan bevidne, at det forholder sig som klager oplyser her – bad klager om endnu en revurdering, idet der nu var verificerede oplysninger fra sælgers sælger, men stadig afviser FRIDA at erstatte udbedringen.

Klager beder om, at FRIDA anerkendte, at rekonstruere gulvkonstruktionen som den var inden sælger fjernede vådrumsmembranen og udførte andre ændringer i badeværelset der gjorde det muligt for vandet at trænge ud fra badeværelset alene af den grund.

Klager henviser fx til kendelse 92051

...

Det er blandt andet fordi vådrumssikringen er fjernet af sælger, at vandet kan trænge ud af badeværelset og gennem etageadskillelsen og forårsage skade på tilstødende konstruktioner. Det er årsagen til, at der er vandskade i badeværelset som har bredt sig ud i etageadskillelsen og ned gennem denne til køkkenet."

Selskabet har i brev af 3/12 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på [...] med overtagelsesdato den 1. marts 2017. I forbindelse med handlen er der oprindeligt tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende er gået konkurs. Der er herefter af klager den 21. juni 2019 teg-

net en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100. Policen og vilkårene for forsikringen har klager fremlagt som bilag 1. Der er i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 10. august 2016 (klagers bilag 2).

Den 6. maj 2021 anmelder klager følgende: 'Fugtskade i badeværelse og etagedæk blev konstateret af [skadeservicecenter] 31. marts 2021 med fugtmåling på stedet. Fodpanel sad løst, maling og spartellag var delvist opløst bag panelet, så det kunne ses at der ikke er udført membran i vådsonen. Badeværelset var nyrenoveret af sælger ved overtagelsen med ny indbygningsarmaturer og fliser' (bilag A).

Klager vedlægger sammen med anmeldelsen en fugtrapport udarbejdet [skadeservicecenter] den 30. marts 2021 (bilag B).

Efter modtagelsen af rapporten fra [skadeservicecenter] meddeler Frida Forsikring, at forholdet er afvist pga., det er nævnt i tilstandsrapporten, samt der er taget forbehold for følgeskader i policen (bilag C).

Klager vender efterfølgende tilbage den 30. maj 2021 og gør opmærksom på, at husforsikringens taksator vurderer, at årsagen til fugtskaden skyldes en konstruktionsfejl, da fliser og gasbeton er ført ned i unidræn, da det løber ind under væggen samt der mangler vådrumsbehandling (bilag D). Herefter vender klagers rådgiver tilbage den 16. juni 2021 og klager over afgørelsen. Det er bl.a. rådgiverens opfattelse, at gulvafløbet er udført forkert og der mangler vådrumssikring (bilag E).

Den 5. juli 2021 oplyser vi til klager, at ekstern taksator [...] vil besigtige ejendommen og efterfølgende vender den eksterne taksator tilbage den 26. juli 2021 med sin rapport (bilag F). På baggrund af rapporten meddeler Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 20. august. 2021, at forsikringen dækker fejlkonstrueret afløb, men afviser klagers rådgivers krav om etablering af vådrumssikring i badeværelset (bilag G).

Klagers rådgiver vender herefter tilbage den 7. september 2021 og klager over afgørelsen (bilag H), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling fastholder afvisningen (bilag I). Efterfølgende klager rådgiveren til Frida Forsikrings direktion, hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling fastholder afvisningen på ny på vegne af direktionen i Frida Forsikring.

Fridas opfattelse af sagen

Det fremgår af ekstern taksator [...] rapport fra den 26. juli 2021, at han er enig med [husforsikringens] taksator i, at gulvafløb og tilstødende vægge er monteret forkert, da vægge går over og ned i afløbsrenden. Hertil vurderer [...], at årsagen til vandskaden i køkkenet skyldes denne fejlkonstruktion.

Tilbage står klagers krav i klagen til Ankenævnet for Forsikring i form etablering af vådrumssikring i badeværelset.

Skadebegrebet

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse.

se, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil 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, svæk-kelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygnin-gernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ejendommen er overtaget i 2017. Der konstateres først en fugtskade over 4 år efter overtagelsen i 2021 og vi finder derfor ikke, at manglende vådrumsmembran har udgjort en skade i ejerskiftefor-sikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. pkt. 4A.

I den forbindelse vurderer taksatoren, at årsagen til fugten er fejlkonstruktionen af uniafløbet og ikke manglende vådrumssikring i badeværelset. Hertil oplyser taksatoren, at vådrumsmembran ikke er usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder.

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 heller ikke det anmeldte forhold jf. vilkå-renes pkt. 4B.

Samlet er det vores opfattelse ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Den udvidede dækning

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21A: Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i be-boelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis lovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfablade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmin-dre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende byg-ningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge om di-spensation hos myndighederne. Undtagelser: A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde. B. Forhold vedrørende terrændæk konstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillel-ser).

Vi skal bemærke, at for at gældende lovgivning i forbindelse med en renovering af dele af en ejendom skal overholdes på tidspunktet for renoveringen kræves det, at der er sket en væsentlig ændring i benyttelse af bebyggelsen netop på det sted, hvor renoveringen har fundet sted. Dette fremgår af byggelovens § 2 stk. 1 c) (bilag L). Dette kan eks. ske ved, at man laver et soveværelse om til et badeværelse, og der derfor sker en væsentlig ændring af benyttelsen af soveværelset.

Efter gennemgang af byggesagsarkivet fremgår det, at der ikke siden 1981, hvor badeværelset var placeret et andet sted, er indhentet byggetilladelser fra tidligere ejere af ejendommen. Det er derfor uvist, hvornår badeværelset er flyttet.

[...] vurderer, at jf. besigtigelsen kan badeværelset være flyttet eks. i 1983, da badeværelsets udseende ikke bærer præg af, at det er sket indenfor nyere tid. Denne oplysning bekræftes umiddelbart af tidligere sælger, som klagers rådgiver har kontaktet. I overensstemmelse med oplysningerne fra sælgeren har badeværelset været placeret det samme sted og med identiske placeringer af vådzone tilbage til 2004. På daværende tidspunkt foretog den tidligere sælger en alm. renovering i form af etablering af fliser mv. i det eksisterende badeværelse.

Sælger har ikke fremlagt dokumentation i form af eks. kvitteringer eller billeder på, at der reelt har været tale om vådrumssikring af badeværelset tilbage til 2004 og vi finder derfor ikke, at klager har dokumenteret, at der tidligere har været tale om vådrumssikring i badeværelset, som klagers rådgiver i sagsforløbet har gjort gældende efterfølgende er fjernet.

I den forbindelse er det vores opfattelse, at den omstændighed, at klager dokumenterer, at der tidligere har været tale om vådrumssikring, som efterfølgende er fjernet, ikke i sig selv medvirker til, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, da afgørende derimod er hvornår der er sket en væsentlig renovering af badeværelset, som kræver en lovliggørelse jf. byggelovens § 2.

Vi skal gøre gældende, at der er i forbindelse med de senere moderniseringer af badeværelset, som klagers rådgiver i forløbet har henvist til, efter vores opfattelse alene er sket alm. renovering af badeværelset og ikke væsentlige ændringer af badeværelset eks. i form af flytning af vådrumszoner, som jf. byggelovens § 2 stk. 1 c) kræver en lovliggørelse jf. gældende bygningsreglement på renoveringstidspunktet.

Forsikringstager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Da klager efter vores opfattelse ikke har dokumenteret, at de løbende renoveringer af soveværelset har krævet en lovliggørelse i forhold til gældende bygningsreglementer på renoveringstidspunktet jf. byggelovens § 2, fastholder vi derfor, at manglende vådrumsmembran ikke udgør en ulovlig bygningsindretning og derfor ikke er dækket jf. vilkårenes pkt. 21A.

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. 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. 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 der 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 fast praksis 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, udgør ikke en skade i

ejerskifteforsikrings forstand. Hertil udgør forholdet heller ikke en ulovlighed på tidspunktet for opførelsen af ejendommen.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og eller en ulovlig bygningsindretning.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagernes repræsentant har i brev af 20/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager minder om, at klager har købt en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning og naturligvis sagtens kan anmelde skader til ejerskifteforsikringen efter 4 år.

Der er to forskellige konkrete skader i badeværelset på grund af den opfugtning, der er sket på grund af manglende vådrumssikring: fugtskade A (pga fejkonstrueret gulvafløb) og fugtskade B (opfugtning af væg med trækonstruktion), hvor B er en direkte konsekvens af fejkonstruktion C (udvidelse af vådzone og fjernet glasvæg og vådrumssikring) efter sælgers ombygning.

Årsagen til skaden skyldes en utæthed ved gulvafløbet og at betonkonstruktionen ikke i sig selv har den fornødne tæthed ligeledes siger det sig selv, at en trævægskonstruktion, der tilføres vand vil blive opfugtet uden den fornødne sikkerhed for at der ikke tilføres vand. Derfor udførte forrige sælger i sin tid en vådrumsmembran ud over at der blev lagt fliser/klinker på gulvet og en lukket bruseniche for at sikre at der ikke kunne trænge vand igennem til underetagen fra badeværelset.

Klager mener med rette at kunne gøre gældende, at ombygningen af badeværelset er så væsentlig, at der opstår krav til vådrumssikring, også selv om badeværelset udførelse det nuværende sted er fra før 2003, alene af den grund, at sælger ved at nedrive glasvæggene og fjerne eksisterende vådrumssikring ændrer vandbelastningen og vådzone så markant, at hun ikke opfylder de krav til vådrumssikring der faktisk var gældende jf bygningsreglementet i 2016. Ved ombygningen øges det areal der er vådzone meget markant, samtidigt med at den eksisterende vådrumssikring fjernes.

Således var der en væsentlig ændring af badeværelset allerede før 2003, men der er samtidigt også en væsentlig ændring af badeværelset udført af sælger i sælgers ejertid.

BR 15 kapitel 4 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. (Vi har to konkrete skader der viser det ikke er tilfældet)
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. (Der er træ i vægge og under betongulv)

Bemærk at WC-rum uden gulvafløb ikke betragtes som vådrum. Områderne i og omkring bruseniche og badekar må forventes udsat for jævnlig vandpåvirkning.

I SBI Anvisning 252 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres. Her er der eksempler på planlægning, projektering og udførelse af badeværelser i nye og gamle boliger. Det er dog ikke blot en vejledning, men derimod et reelt krav i byggelovgivningen, at udførelse af byggearbejder i nyere tid, at arbejderne udføres således, at der ikke kan ske skader på/i bygningen på grund af den måde som arbejderne er udført på.

Det afgørende for dækningen fra ejerskifteforsikringen er om årsagen til skaden eller en ulovlig bygningsindretning har været til stede inden klagers overtagelse af ejendommen og det var årsagen, idet klager ikke har ændret på badeværelsets byggetekniske udførelse.

Allerede af den grund, at der er sket en vandskade i betongulv, badeværelsesvæg og tilstødende væg- og gulvkonstruktion nedenunder er dels, at der er en utæthed ved gulvafløbet, men også at sælger har ændret badeværelsets sikring mod at vand kan trænge ud i væg og gulv samt ned gennem etageadskillelsen.

Manglende bygningsdele (vådrumssikring, fliser, rusevinger, dør til bruseniche) kan i øvrigt i sig selv udgøre en skade og vel især, hvis de har været anbragt tidligere netop for at undgå at der kan opstå skade, men efterfølgende er blevet fjernet uden at være erstattet af andet med samme funktion.

Klager henviser til brev fra den 16. juni 2021 stilet til FRIDA (FRIDAS bilag E) side 9 og fremefter, hvor klager redegør for, hvilke konstruktionsmæssige ændringer toiletrum og badeværelse har undergået over tid. Det fremgår tydeligt, at der er ændret anvendelse fra et toiletrum med badekar til et badeværelse med bruseniche og at arealet både er lagt andet steds på 1. salen og derudover også er øget betragteligt i forhold til det oprindelige toilet med badekar ud over de seneste ændringer sælger har foretaget, som har øget risikoen for at der kan ske vandskade. Disse forhold her er i sig selv væsentlige ændringer.

FRIDA har ret i, at der ikke for de væsentlige ændringer af badeværelset foreligger en byggetilladelse i byggesagsmappen ganske enkelt fordi der åbenbart ikke er søgt om byggetilladelse. Når der ikke foreligger en byggetilladelse til at udføre et badeværelse med bruseniche andet sted på 1. salen i stedet for et toiletrum med et badekar, hvor der burde foreligge en byggetilladelse, fordi vådrum skulle der søges byggetilladelse til, uanset om det blev udført i 80'erne, 90'erne eller senere, så er der tale om en ulovlig bygningsindretning.

Det er klagers opfattelse, at skadebegrebet allerede er opfyldt i det konkrete tilfælde, men er ankenævnet af en anden opfattelse, så gør klager gældende, at badeværelset er en ulovlig bygningsindretning.

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

97521

Klager gentager for overskuelighedens skyld lidt af historikken herunder:

Lille WC-rum indrettes med badekar:

1'ste sal: Fjernelse af to eksisterende ikke-bærende skil-
lerum, samt udvidelse af eksisterende toilet
med 1 stk. badekar til indmuring som vist på
tegningen.



I 1981 er der heller ikke indtegnet et nyt badeværelse på 1. salen

Tidligere toiletrum er her markeret med en pil.

Forrige sælger har ikke ændret på badeværelsets placering efter hans overtagelse i 2003, så det er altså sket før 2003, men det ændrer ikke ved, at der er sket væsentlige ændringer uden den lovpligtige byggetilladelse er givet til dette før 2003. Efter den sidste sælgers overtagelse er der endvidere foretaget flere væsentlige ændringer ud over den tidligere nævnte 'flyttedag' for toilet-rummet med et badekar og ændringen til at være et decideret badeværelse med bruseniche.

I den salgsoptstilling som forsikringstagerne fik i forbindelse med købet af ejendommen fremgår det, at badeværelset i forbindelse med sælgers omfattende renovering har holdt "flyttedag" og nu er indrettet et helt andet sted på 1. salen:



Nu ligger badeværelset et andet sted end toiletrummet.

Efter klagers brev dateret den 16. juni 2021 til FRIDA fik klager kontakt til sælgers sælger/forrige sælger som gav de supplerende oplysninger, som fremgår af klagebrevet til ankenævnet.

Ud over at ovennævnte plantegninger dokumenterer at der ad åre er foretaget væsentlige ændringer af rummenes anvendelse allerede af den grund at toiletrummet er blevet til walk-in og et værelse er inddraget til badeværelse tilsyneladende uden byggetilladelse så vidt klager kan udlede det af oplysningerne i byggesagsmappen.

Forrige sælger har ikke ændret på badeværelsets placering efter hans overtagelse i 2003, så det er altså sket før 2003.

Sælger har herudover foretaget flere væsentlige ændringer ved badeværelset ved at ændre gulvafløb, fjerne vådrumssikring og gulvfliser/-klinker så der blot er et betongulv, som ikke nødvendigvis har den fornødne tæthed. Beton kan være vandtæt, men ikke al beton har den fornødne tæthed over for vand. Der er gipsvægge og gips er ikke nødvendig modstandsdygtig over for vand.

FRIDAS egen taksator vurderer både utæthed og manglende vådrumssikring er skadeårsag FRIDAS taksator bekræfter, at der ikke kun er en utæthed ved gulvafløb, men at også 'tilstødende vægge er monteret forkert, idet vægge i porebeton går ind over og ned i afløbsrenden, og der mangler membran i hele vådrumszonen, hvorfor gulvet er utæt med det resultat at etageadskillelsen bliver opfugtet og der trænger vand igennem og ned i køkkenet'... citat slut. Klager henviser til FRIDAS eget bilag F, side 6.

Klager bemærker at FRIDAS taksator er rådgivende ingeniør af baggrund og derfor bør hans vurdering kunne stå til troende. Agenturets egen rådgivende ingeniør konstaterer ved hans besigtigelse – og klager oplister lige for overskuelighedens skyld dette i punkter:

1. tilstødende vægge er monteret forkert, idet vægge af porebeton går ind over og ned i afløbsrenden
2. der mangler membran i hele vådrumszonen, hvorfor gulvet er utæt (bemærk ingeniøren konkret

vurderer årsagen til utætheden skyldes den manglende membran) og etageadskillelsen bliver opfugtet etc.

Det er således ikke blot en udokumenteret påstand fra klagers side, at der bør være en vådrumssikring – som der tidligere har været – i badeværelset, men også en vurdering fra FRIDAS egen rådgivende ingeniør.

FRIDA mener ikke at den manglende vådrumsmembran i sig selv er en skade, uanset at deres taksator klart og utvetydigt konkluderer, at betonen er utæt uden denne vådrumsmembran. Det er umiddelbart derfor der oprindeligt blev udført vådrumssikring under fliserne af forrige sælger, men fjernet af sælger inden salget.

Som det fremgår af [skadeservicecenters] rapport som FRIDA har fremlagt, så er der tale om et badeværelse på 1. sal, hvor betonen ikke i sig selv har den fornødne tæthed mod vandgennemtrængning. Der er ikke fliser/klinker det sted, hvor vandet er trængt igennem lige ved siden af brusenichen/mellem bruseniche og toilet.

Ankenævnet for Forsikring

15.

97521

Der er på nuværende tidspunkt ingen andre forhindringer til at bremse badevand, overløb fra vask eller toilet eller for den sags skyld en eventuel rørskade. Dette skyldes at sælger har fjernet samtlige af de byggetekniske tiltag, der af forrige sælger var udført netop for at undgå at der kan trænge vand ud i væg, gulv og etageadskillelse.



Det flisebelagte område i brusenichen er ganske lille, se blå pil.

At skaden først viser sig nu kan skyldes flere grunde, dels er der også et andet badeværelse der benyttes, dels er klager meget påpasselig under badning med at der ikke kommer vand uden for brusenichen.

Det kan ikke være meningen, at klager skal tage udføre 'ekstrem-sport' under badning for at undgå vand uden for det relativt lille flisebelagte område i brusenichen, hvor sælger også har fjernet glasvægge og dør til brusenichen samt nedtaget sokkelkant, fjernet gulvfliser og fjernet vådrumsmembran ud over at der er også blev ændret ved gulv afløb.

Hvis ovennævnte sammenholdt med de byggetekniske ændringer der er sket i forhold til badeværelsets ændring fra alm. toilet et sted på 1. salen til et andet sted på 1. salen på et tidspunkt fra måske 1981 og frem til et ikke nærmere oplyst årstal, da der mangler oplysninger i byggesagen, ikke er såkaldte væsentlige ændringer ved badeværelsets placering og indretning, så hører klager gerne ankenævnets bud i kendelsen på, hvad væsentlige ændringer i så fald i stedet er.

Der er jo i klagesagen tale om et egentligt placeringsskifte uden der foreligger byggetilladelse til det og så alle sælgers egne 'modificeringer' af badeværelset, der har fjernet al den fornødne sikkerhed for at vand kan forblive der, hvor det gerne skulle forblive i forbindelse med badning.

Det fremgår af byggelovgivningen både tidligere og senere, at byggeri skal udføres byggeteknisk korrekt, så der ikke sker skader på bygningen. Og det kræver byggetilladelse at udføre et nyt badeværelse et nyt sted i bygningen, hvor der ikke har været badeværelse og at dette indrettes som

det burde være indrettet på det tidspunkt, hvor ændringerne skete. Her er ændringerne sket både for nogle år siden og i nyere tid.

Klager fastholder at taksatoren støtter klagers påstand og at FRIDA bør erstatte, at badeværelset indrettes på en sådan måde, at der ikke kan ske vandudtrængning til andre bygningskonstruktioner ved rørskade, overløb eller badning i badeværelset på 1. salen. Dette er formentlig billigst ved at udføre en vådrumsmembran og efterfølgende flise-/klynkebelægning som forrige sælger havde indrettet badeværelset, fordi betonen ikke i sig selv i dette tilfælde er tilstrækkelig sikring imod vandgennemtrængning, da ikke al beton har den fornødne tæthed.

Hvis ankenævnet ikke finder at klager har krav på vådrumssikring i badeværelset og flisebelægning selv om trævægbeklædning og betongulvet ikke i sig selv har den fornødne modstandsdygtighed over for vandpåvirkning og således ikke er tilstrækkelig tæt – også i henhold til taksators egen vurdering, bør FRIDA alternativt kontanterstatte for prisen for en montering af de tidligere glasvægge og dør samt fundament for disse vægge og gummiliste under døren, så brusekabinen fremstår tæt, som oprindeligt før sælgers ombygning. Der var dog også oprindeligt vådrumssikring og gulvfliser for at undgå skader og ikke kun vand fra badning, men også uplanlagte vandpåvirkninger fra f.eks. overløb eller rørskade.

Herefter kan klager benytte erstatningen til at gøre gulv- og vægkonstruktion tilstrækkelig tæt i badeværelset og sende fakturaen til FRIDA, hvorefter FRIDA betaler den aftalte pris for udførelse af en tæt bruseniche som det sælger fjernede inden salget.

Den alternative løsning udelukker dog ikke risikoen for, at badeværelset i dets udførelse fortsat kan give skader på tilstødende bygningskonstruktioner, idet der kan ske overløb fra håndvask/toilet eller ske rørskade på tidspunkter, hvor klager ikke har mulighed for at reagere hurtigt. Det er derfor at klager gør gældende, at ejerskifteforsikringen ud over at udbedre vandskaden også bør anerkende at den vådrumssikring, der eksisterede før sælger ombyggede badeværelset bør genetableres under en flisebelægning.

FRIDA bør betale for den bistand som klager har modtaget inden ankenævnsklagen. Skaden blev oprindeligt fejlagtigt afvist af FRIDA den 26. maj 2021.

FRIDA har flere gange siden afvist uanset klager har søgt en pragmatisk løsning med FRIDA for at undgå klagen til ankenævnet. Klager henviser til den korrespondance FRIDA selv har fremlagt.

Imidlertid har det ikke været muligt at opnå en mindelig/pragmatisk løsning i sagen med FRIDA.

Først efter flere henvendelser dækkede FRIDA en lokal reparation af vandskaden samt følgeskader, men afviste fortsat, at badeværelset skulle have den fornødne tæthed for at undgå fremtidige vandskader.

Klager har benyttet sig af bistand fra undertegnede og bistanden inden ankenævnsklagen udgør for denne sag 3.900 kroner inklusive moms.

Med henvisning til f.eks. kendelse 95336 beder klager om, at ankenævnet pålægger Domus Forsikring at betale for den bistand som klager har modtaget i sagen før ankenævnsklagen:

..."

Selskabet har i brev/ af 7/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør bl.a. gældende, at betongulvet ikke har den fornødne tæthed. I den forbindelse henvises der bl.a. til rapporten fra [skadeservicecenter], som vi har fremlagt som bilag B i sagen.

Det er vores opfattelse, at der ingen oplysninger i rapporten fra [skadeservicecenter] samt i sagen i øvrigt som dokumenterer, at selve betongulvet ikke er vandtæt. Derimod fremgår det alene af rapporten, at der er tale om en utæthed ved væggen op til bruseniche, hvor der i tilstandsrapportens pkt. 6.3 er noteret manglende fuge mellem fodpaneler og gulvet og hvor der i policen i øvrigt er taget forbehold for følgeskader.

Hertil bekræfter Fridas eksterne taksator ikke, som klagers rådgiver ellers henviser til på side 6, at manglende vådrumsmembran er årsagen til vandskaden, men alene, at der er tale om en fejlkonstruktion af selve gulvafløbet, som er årsag til vandskaden. Dette fremgår af bilag F.

I den forbindelse udtaler Ingeniør [...] ved mail fra den 7. januar 2022 (bilag M) følgende: 'Det er ikke min opfattelse og vurdering, at vandskaden tillige kan skyldes, at betongulvet i hele badeværelset ikke er tæt i sig selv. I givet fald ville der formentlig have vist sig en større og anderledes skade'.

Klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi gør derfor samlet gældende, at klager fortsat ikke har dokumenteret, at betongulvet ikke er tæt.

Med hensyn til klagers påstand om, at der er fjernet eksisterende vådrumssikring, finder vi fortsat udokumenteret. Uanset om ankenævnet finder frem til det modsatte, gør vi fortsat gældende, at det ingen betydning har i forhold til lovlighedsdækningen, da det fortsat er vores opfattelse, at der ikke er sket om væsentlig ombygning af badeværelset, som kræver lovliggørelse på udførelsestedspunktet jf. byggelovens § 2.

Endelig gør klagers rådgiver gældende, at hun ønsker at få dækket bistand for 3.900 kroner før ankenævnet er blevet involveret. Det skal i den forbindelse præciseres, at som det fremgår af bilag G har vi allerede dækket klagers delvise rådgivningsudgifter til og med dækningstilsagnet fra den 20. august 2021 og efterfølgende godkendt og betalt klagers rådgivers honoraropgørelse på 3.900 den 11. november 2021. En kopi af regningen fra den 2. november 2021 fremlægges denne besvarelse som bilag N."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 26/1 2022, hvori det bl.a. er anført:

" FRIDA skriver i sit svar, at 'Klager gør bl.a. gældende, at betongulvet ikke har den fornødne tæthed'.

Klager kan bekræfte, at det er korrekt, at klager gør dette gældende samt at FRIDAS egen taksator – ingeniør [...] - skriftligt har bekræftet dette efter en besigtigelse af skaden og følgerne heraf.

At FRIDA efterfølgende manipulerer taksator til at skrive en ny skriftlig udtalelse er utilstedeligt. Det siger sig selv, at taksatoren gerne vil takkes det firma, som betaler for hans arbejde. Det er klagers opfattelse, at FRIDA forsøger at misbruge sin position i den forbindelse til at få taksatoren til at ændre sin tidligere udtalelse, der står knivskarpt formuleret, så den ikke er til at misforstå.

I henhold til Betonhåndbogen er beton ikke pr. automatik vandtæt blot fordi det er beton. Klager vedlægger et bilag fra Betonhåndbogen til sagen.

Klager henviser igen til at sælgers sælger fik udført fugtstandsende foranstaltninger i forhold til badeværelsesgulvet på 1. salen i form af vådrumsmembran, gulvklinker og glasvæg med dør til bruseniche, hvilke foranstaltninger sælger har fjernet i forbindelse med hendes renovering.

At det nu pludselig skulle være den i tilstandsrapporten nævnte utæthed ved væggen op til bruseniche, der alene skulle være årsag til skaden, må klager afvise og det er da heller ikke det som taksator [...] konstaterer i forbindelse med hans besigtigelse. Den væg er i øvrigt heller ikke en trævæg.

Det er heller ikke utætheden ved væggen oplyst i tilstandsrapporten, som taksatoren i den seneste 'modificerede' udtalelse - som FRIDA har bedt ham om at skrive - peger på, men derimod gulvafløbet og utæt betongulv.

Klager må derfor i det hele afvise, at den i tilstandsrapporten nævnte utæthed skulle være årsagen og det ville være noget sent at FRIDA i øvrigt hev den afvisningsgrund op ad 'skuffen' i ankenævns sagen, men det er måske i mangel af argumenter med dokumentation. Den afvisningsgrund er således ikke relevant.

Klager må i det hele fastholde sin tidligere argumentation og det er klagers opfattelse, at klager i argumentationen netop har løftet bevisbyrden for, at der her bør være tale om en dækningsberettiget skade af flere grunde.

Allerede af den grund, at der er trængt vand ned gennem betonen, som taksatoren/ingeniøren tidligere af egen drift har udtalt inden FRIDA bad ham ændre sin udtalelse og som betonhåndbogen bekræfter kan være tilfældet, er i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dels har sælger foretaget ændringer i badeværelset, der er væsentlige fordi der er ændret ved gulvafløb og derudover fjernet vådrumssikring (membran og klinker). Det er væsentlige ændringer af et vådrum med betydning for om vandet fra vådrummet forbliver i vådrummet samt af afløbsinstallationen i henhold til klagers tidligere forklaring.

At FRIDA nægter at anerkende en udtalelse fra sælgers sælger sammenholdt med fotodokumentationen og FRIDA i øvrigt ikke selv har benyttet sig af muligheden for at rette henvendelse til sælgers sælger, bør komme FRIDA til skade og ikke klager i egenskab af forbruger.

Bistand

I forhold til bistand, så henleder klager opmærksomheden på, at bistanden i den faktura som FRIDA henviser til drejer sig om noget helt andet, nemlig revner i væg og overligger i stueplan, som FRIDA ligeledes først afviste på et ukorrekt grundlag og efterfølgende ændrede til dækning og endnu en gang ændrede igen, da det stod klart at erstatningsopgørelsen var helt forkert.

Det fremgår da også meget klart af den faktura FRIDA henviser til, hvad fakturaen helt præcist vedrører:

Faktura for bistand i klagesag om overligger og revner

Ovennævnte faktura har intet med denne skaden i og under badeværelset på 1. salen at gøre.

Klager har ikke i den forbindelse bedt om betaling af bistand til den sag, der drejer sig om utætheden i badeværelsesgulvet og følgeskaden heraf, hvilket fremgår meget tydeligt af fakturaen.

Klager fastholder, at i det omfang, at ankenævnet giver klager medhold i klagen, bør FRIDA erstatte for den bistand, der ligger forud for ankenævnsklagen og alene drejer sig om badeværelset.

Afsluttende bemærkninger fra klager

Der er to forskellige konkrete skader i badeværelset på grund af den opfugtning, der er sket på grund af manglende vådrumssikring: fugtskade A (p.g.a fejlkonstrueret gulvafløb) og fugtskade B (opfugtning af væg med trækonstruktion), hvor B er en direkte konsekvens af fejlkonstruktion C (udvidelse af vådzone og fjernet glasvæg og vådrumssikring) efter sælgers ombygning.

Klager præciserer fordi det er overordentligt vigtigt for klager, at ankenævnet vægter sagens rette sammenhæng, at:

1. Klagers husforsikrings taksator ([...], 25. maj 2021) vurderede:

- a) at gulvafløbet er en fejlkonstruktion og
- b) at den manglende vådrumssikring af vådzone er ulovlig og derfor en fejlkonstruktion.

2. Klagers ejerskifteforsikring (Frida forsikring) sætter ingeniør [...] til at vurdere skaderne. Klager beder ham vurdere både gulvafløb og manglende vådrumssikring, foruden nogle graverende konstruktionsfejl fra sælgers renovering af facaden. Hans rapport til Frida forsikring bekræfter husforsikringens vurdering af gulvafløbet som en fejlkonstruktion, men forholder sig ikke eksplicit til den manglende vådrumssikring. [...] skriver følgende i sin rapport (Bilag F): 'FT oplyser, at taksator fra [hus]Forsikring har afdækket skaden og konkluderet, at gulvafløb og tilstødende vægge er monteret forkert, idet vægge i porebeton går ind over og ned i afløbsrenden, og der mangler membran i hele vådzone, hvorfor gulvet er utæt med det resultat, at etageadskillelsen bliver opfugtet, og der trænger vand igennem og ned i køkkenet. Husforsikringens taksator er af den opfattelse, at sælger har udført arbejder, som kan karakteriseres som værende en fejlkonstruktion, og derfor er det oplyst FT, at det er en sag for ejerskifteforsikringen. Jeg er enig med taksator fra [hus]Forsikring om, at gulvafløbet er fejlkonstrueret'

3. Eftersom Frida Forsikring afviser den manglende vådrumssikring, undersøger klager historikken bag sælgers og forrige ejers ombygninger af badeværelset og kan med forrige ejers udsagn og fotos fra tidligere salgsoptstillinger dokumentere, at

- c) sælger har nedrevet glasvægge omkring bruser og
- d) fjernet flisebelægningen på hele gulvet, hvorved

- e) den eksisterende løsning til vådrumssikring ødelægges samtidig med at
- f) vandbelastningen af omgivende gulv og vægge øges, hvorved
- g) vådzone udvides, mens
- h) sælger ikke reetablerer en lovpligtig vådrumssikring ved sin ombygning af badeværelset

4. Klager fastholder at sælger foretager en væsentlig ombygning af badeværelset idet sælger ved sin fejlbehæftede udførelse af gulvafløb, nedrivning af glasvægge og fjernelse af fliser og vådrumssikring kompromitterer badeværelsets funktionalitet, holdbarhed og lovlighed, hvilket betyder at sælger skal leve op til gældende bygningsreglements krav til vådrum ved ombygningen i 2015, og derfor ikke længere kan henholde sig til at badeværelset måtte have været lovligt tidligere. Sælger har ødelagt de tidligere, lovlige løsninger, hvilket er dokumenteret ved fotos fra forrige ejers salgsopstilling.

5. Frida Forsikrings mail med svar fra [...] er vildledende, fordi den

- i) ikke informerer [...] om klagesagens punkter og den sidenhen afdækkede historik for ombygninger som anført under ovenstående pkt 3, og
- j) ved at reducere klagen til et spørgsmål om betongulvets tæthed misrepræsenterer de tre skadesforhold:
 - A) fejlkonstruktion af gulvafløb,
 - B) fugtskade i væg med trækonstruktion og
 - C) manglende vådrumssikring af vådzone som er ulovlig

Betongulvet er beviseligt utæt omkring gulvafløbet p.g.a forkert montage af gulvafløb, herunder utilstrækkelig vådrumssikring. Den manglende vådrumssikring af gulv og vægge i hele vådzone er beviseligt ulovlig og medvirkende til at fugtskade i væg med trækonstruktion i væggen der støder op mod bruseområdet opstår.

6. Det er klagers opfattelse, at badeværelset fortsat vil være ulovligt og have høj risiko for gentagne opfugtninger af tilstødende bygningsdele, hvis det udbedres efter Frida Forsikrings vurdering uden vådrumssikring."

Hertil har selskabet i brev af 14/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal præcisere, at [...] ikke er ansat som taksator hos Frida Forsikring, men derimod er en uvil dig ekstern rådgiver, som derfor er underlagt alm. rådgiveransvar og derfor naturligvis står inde for hans tekniske vurderinger.

Med hensyn til klagers rådgivers faktura forbundet med 'utætheden i badeværelset' er vi indforstået med at betale fakturaen på baggrund af klagers rådgivers supplerende bemærkninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, tegning/oversigt over renoverings- og ombygningsarbejde. Af fugtrapport af 30/3 2021 med fotos fremgår bl.a.:

"[Skadeservicecenter] tilkaldt for at: Fastlægge skadesrelateret omfang.

Skadesårsag: Utæthed ved gulvafløb på 1. sal - fugt i rørkasse på 1. sal og rørkasse i loft i køkken i stueetage

Ankenævnet for Forsikring

21.

97521

Regres/skadevolder: Ejerskifte?

Beskrivelse af ejendommen:

...

Konstruktionernes opbygning:

Gulv: Støbt betondæk med klinker på 1. sal

Loft: Gipslofter på forskalling/rørkasser i gips

Vægge: Pudset murværk og bindingsværk

Synlige skader:

Sted: Der er løbere på rørkasse i stueetage

Antal m² (vægge, loft, gulv)

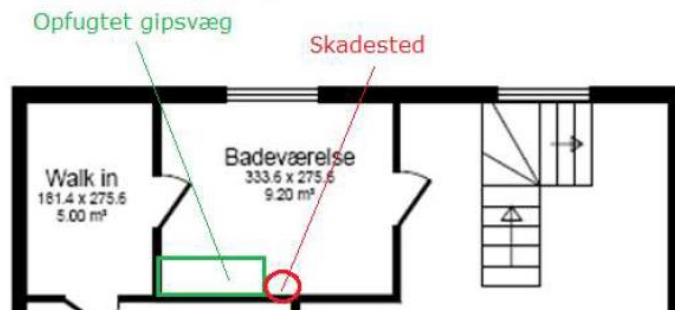
1 m² rørkasse i stueetage og 1 m² rørkasse på 1. sal

Synlig vækst: Ja

Tidligere skader: Der er igangværende skade på facade på huset.

Bemærkninger: Der er kun foretaget målinger for fugt og vækst.

Skitse med mål og målepunkter: 1. sal:



...

Måleresultater:

Der er konstateret forhøjede fugtniveauer i rørkasser. 25% fugt. Referencer på 10-12%

Ankenævnet for Forsikring

22.

97521

Billeder: Gulvafløb/Unidrain på 1. sal



Blotlægning af rørkasse på 1. sal



Blotlægning af loft/rørkasse i køkken



Ankenævnet for Forsikring

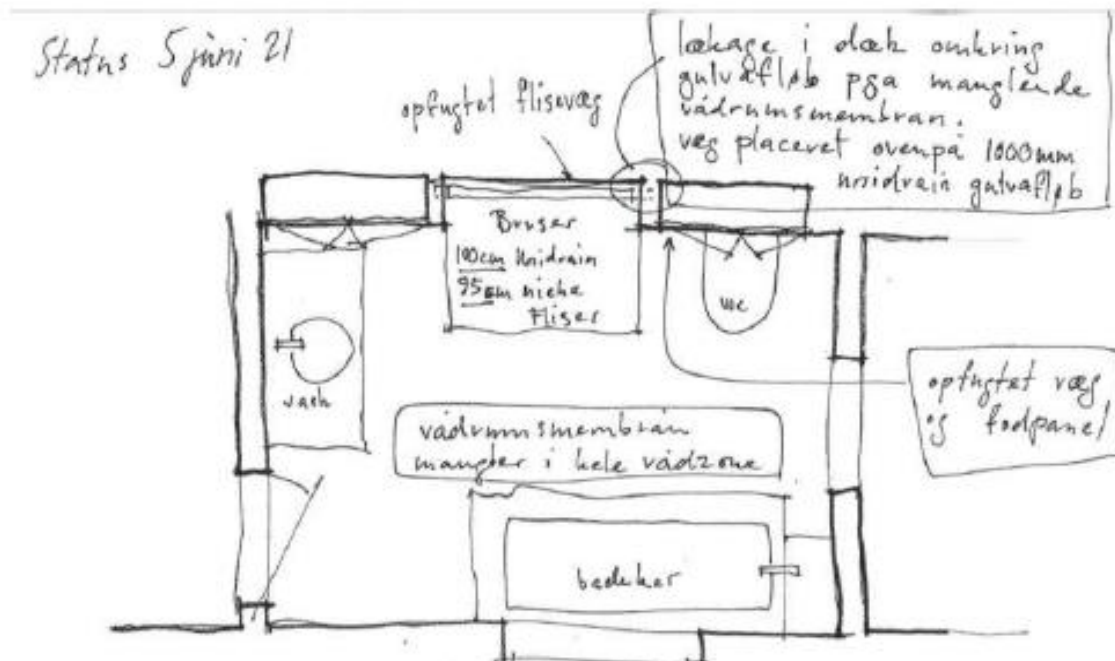
23.

97521

Af rapport med fotos af 26/7 2021 fra ekstern taksator fremgår bl.a.:

"Skade [...] vedr. lækage i badeværelse (vand i etageadskillelse)

FT havde forud for besigtigelse fremsendt nedenstående tegning.



FT oplyser, at taksator fra [Hus]Forsikring har afdækket skaden og konkluderet, at gulvafløb og tilstødende vægge er monteret forkert, idet vægge i porebeton går ind over og ned i afløbsrenden, og der mangler membran i hele vådzone, hvorfor gulvet er utæt med det resultat, at etageadskillelsen bliver opfugtet, og der trænger vand igennem og ned i køkkenet. Husforsikringens taksator er af den opfattelse, at sælger har udført arbejder, som kan karakteriseres som værende en fejlkonstruktion, og derfor er det oplyst FT, at det er en sag for ejerskifteforsikringen. Jeg er enig med taksator fra [Hus]Forsikring om, at gulvafløbet er fejlkonstrueret."

Af supplerende udtalelse af 7/1 2022 fra ekstern taksator fremgår bl.a.:

"Det er min opfattelse og vurdering, at vandskaden alene skyldes, at unidrænet i badeværelset er fejlkonstrueret.

Det er ikke min opfattelse og vurdering, at vandskaden tillige kan skyldes, at betongulvet i hele badeværelset ikke er tæt i sig selv.

I givet fald ville der formentlig have vist sig en større og anderledes skade."

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, 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.

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)."

Ankenævnet for Forsikring

25.

97521

Den forsikrede ejendom er opført i 1910, og klagerne overtog ejendommen den 1/3 2017. Den 6/5 2021 anmeldte klagerne, at der var konstateret fugtskade i badeværelse og ved etagedæk samt manglende vådrumsmembran i vådzone. Ved brev af 20/8 2021 anerkendte selskabet, at udbedre det fejlkonstruerede gulvafløb, men selskabet afviste at dække udgiften til vådrumssikring af badeværelset. Under sagens behandling for nævnet har selskabet endvidere dækket klagernes krav på udgifter til rådgiver. Klagen for nævnet ses herefter alene at vedrøre manglende vådrumssikring i badeværelset.

Klagerne har anført, at han ønsker at få etableret den tidligere vandtætte gulvbelægning inklusive vådrumsmembran, som sælgers sælger har etableret i 2004, men som sælger[2] har fjernet i 2015, hvorved gulvkonstruktionen er gjort åben for vandgennemtrængning. Klagerne har anført, at sælger[2] ved sin renovering i 2015 herudover har monteret unidrainet forkert. Opfugtning af væg med trækonstruktion er en direkte konsekvens af fejlkonstruktionerne – udvidelse af vådzone samt fjernelse af glasvæg og vådrumssikring – hvorfor der er tale om en skade, som opfylder basisdækningens skadebegreb. Hvad angår forsikringens udvidede dækning, har klagerne anført, at sælger [2] i 2015 har foretaget væsentlige ændringer i badeværelset, herunder ændret gulvafløb, fjernet flisebelægning og vådrumssikring, nedrevet glasvægge omkring bruser og udvidet vådzone. Det er derfor i strid med bygningsreglementet, at der ikke er etableret vådrumssikring.

Selskabet har anført, at manglende vådrumssikring ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4A og B. Selskabet har anført, at årsagen til de konstaterede fugtgener er fejlkonstruktion af uniafløbet og ikke manglende vådrumssikring, at manglende vådrumsmembran ikke er usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder, og at forholdet derfor ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesforstand. Selskabet har også anført, at klagerne ikke har dokumenteret, at de løbende renoveringer af badeværelset har krævet en lovliggørelse i forhold til gældende bygningsreglementer på renoveringstidspunktet jf. byggelovens § 2, hvorfor manglende vådrumsmembran

ikke udgør en ulovlig bygningsindretning og derfor ikke er dækket af forsikringen jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21A. Selskabet har anført, at der er ikke fremlagt dokumentation i form af kvitteringer eller billeder på, at sælgers sælger reelt har etableret vådrumssikring af badeværelset i 2004, og at de af klagerne nævnte moderniseringer i henholdsvis 2004 og 2015 har været almindelige renoveringer af badeværelset, som ikke har medført væsentlige ændringer af badeværelset, f.eks. flytning af vådrumszoner, som kræver lovliggørelse. Klagerne har heller ikke bevist, at det malede betongulv i badeværelset ikke er tæt.

Af tilstandsrapporten af 10/8 2016 under afsnittet 6.3 om fuger i vådrum fremgår det med K1 anmærkning, at "der er ikke fuget mellem træ fodpaneler og gulve i badeværelser. Note: Det vurderes dog, at samlinger mellem gulv og vægge bag fodpanelerne er tætte".

Af rapport af 26/7 2021 fra ekstern taksator rekvireret af selskabet fremgår det, at "FT oplyser, at taksator fra [Hus]Forsikring har afdækket skaden og konkluderet, at gulvafløb og tilstødende vægge er monteret forkert, idet vægge i porebeton går ind over og ned i afløbsrenden, og der mangler membran i hele vådzone, hvorfor gulvet er utæt med det resultat, at etageadskillelsen bliver opfugtet, og der trænger vand igennem og ned i køkkenet. Husforsikringens taksator er af den opfattelse, at sælger har udført arbejder, som kan karakteriseres som værende en fejlkonstruktion, og derfor er det oplyst FT, at det er en sag for ejerskifteforsikringen. Jeg er enig med taksator fra [Hus]Forsikring om, at gulvafløbet er fejlkonstrueret".

Af supplerende udtalelse af 7/1 2022 fra ekstern taksator fremgår det, at "Det er min opfattelse og vurdering, at vandskaden alene skyldes, at unidrænet i badeværelset er fejlkonstrueret. Det er ikke min opfattelse og vurdering, at vandskaden tillige kan skyldes, at betongulvet i hele badeværelset ikke er tæt i sig selv. I givet fald ville der formentlig have vist sig en større og anderledes skade".

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

Ankenævnet for Forsikring

27.

97521

Hvad angår ejerskifteforsikringens basisdækning, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved badeværelset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der bortses fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og det som selskabet allerede har anerkendt dækning for.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af supplerende udtalelse af 7/1 2022 fra ekstern taksator fremgår, at vandskaden alene skyldes, at unidrænet i badeværelset er fejlkonstrueret, og at vandskaden ikke tillige kan skyldes, at betongulvet i hele badeværelset ikke er tæt i sig selv, da det i givet fald formentlig ville have vist en større og anderledes skade.

Nævnet har hertil lagt vægt på, at klagerne først anmeldte forholdet 4 år efter overtagelsesdagen, og at det af tilstandsrapporten af 10/8 2016 med anmærkningen K1 fremgår, at der ikke er fuget mellem træfodpaneler og gulve i badeværelser.

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-/udførelsestidspunktet.

Som sagen foreligger oplyst, må nævnet lægge til grund, at sælger[1] overtog huset i 2004, og at badeværelset forinden sælger1's overtagelse havde gennemgået ombygning, herunder blandt andet omrokering af toilet.

Nævnet må videre lægge til grund, at badeværelset er ombygget i 2004 af sælger[1], hvor inventar og sanitet blev udskiftet, hvor der blev lagt nyt flisegulv med sokkelkant langs vægge og badekar, og der blev etableret lukket brusekabine med glasvægge og glasdør. Badeværelset

blev ombygget i 2015 af sælger[2], hvor flisebelægningen på gulv, sokkelkant og vægge blev hugget op, og gulvet fremstod herefter som malet betongulv. Endvidere blev der lagt nyt unidræn og marmorfliser ved badekar og brusekabine, og installeret nye armaturer.

Det følger af byggelovens § 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 byggeloven ikke anvendelse på "den blotte bygningsvedligeholdelse". Byggeloven 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 byggearbejderne, 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 afgørelsen i sag 92051.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at badeværelset er udført i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet eller ved ombygningerne før 2004, eller at renoveringen af badeværelset i henholdsvis 2004 og 2015 har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets ulovlighed skal bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet.

Nævnet bemærker herudover, at BR-10 afsnit 4.6, stk. 5, der var gældende ved renoveringen i 2015 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 be-

Ankenævnet for Forsikring

29.

97521

lægning. 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-10 afsnit 4.6, stk. 5, nr. 6.

Da klagerne efter nævnets opfattelse ikke har bevist, at badeværelsets gulv, der efter det oplyste er udført i beton, ikke opfylder funktionskravene til tæthed i BR 10, kan nævnet heller ikke af denne grund kritisere selskabets afgørelse.

Efter sagens udfald, og de øvrige oplysninger i sagen, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække nogen del af klagernes udgifter til bistand.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagernes krav.



Svend Bjerg Hansen