

Ankenævnet for Forsikring

Den 7. juni 2023 blev i sag nr. 98520:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1956 og er overtaget af klageren den 19/4 2019. Af tilstandsrapport af 21/12 2018, der ligger til grund for ejerskifteforsikringen, fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...		Ja	Nej
1.	Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? ca 2 år		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? ca 2 år		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Fra 1 til 2 rum på 1. ste sal. Ny bruseniche/rum i kælders. Renoveret kælders. Fjernet gamle vinduer i tag = nyt tegl samt understrøget alt tegl	☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?	☐	☒

Klageren har i et brev bilagt klageskemaet af 28/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning, der dækker ulovlige bygningsindretninger. Vi er uenige med forsikringsselskabet (ETU) på 2 punkter: hvorvidt det anmeldte forhold er dækket af forsikringen eller ej samt erstatningsberegningen.

Mailkorrespondance med den klageansvarlige fra ETU er vedlagt som dokumentation (01. Mailkorrespondance med ETUs klageansvarlige.pdf).

Resume

Det anmeldte forhold handler om manglende fald mod afløb i brusenichen i vores kælder. Bygningsreglementet 1977 og senere reglementer stiller krav om fald mod afløb.

Vi er enige om, at der er manglende fald mod afløb men ETU mener ikke at forholdet er dækket af forsikringen, fordi brusenichen (ifølge ETU) er opført på et tidspunkt, hvor der ikke var krav om fald mod afløb i bygningsreglementet.

Vi mener omvendt, at brusenichen er opført på et tidspunkt, hvor kravet om fald mod afløb var gældende. Derfor mener vi, at skaden er omfattet af punkt 17.1 (*Ulovlige bygningsindretninger*) i den udvidede dækning. Vi mener også at skaden kan være omfattet af punkt 3.1.2 i basisdækningen idet vandet uhindret kan løbe ud på gulvet i kælderen.

Vi mener der blev givet et mundtligt dækningstilsagn under taksatorbesøget. Dækningstilsagnet fremgår også af den første taksator rapport (11. *Taksatorrapport.pdf*). ETU har efterfølgende oplyst, at de mener der var en fejl i den første taksatorrapport og har sendt en revideret taksatorrapport (12. *Taksatorrapport revideret.pdf*).

Tidspunkt for opførelse af bruseniche

Brusenichen i kælderen er oprindeligt bygget i 1977 (se venligst vedlagte byggeansøgning fra www.weblager.dk, 02. *Byggesag vedrørende etablering af brusekabine i 1977.pdf*) men er efterfølgende nyopført i perioden 2017-2019. Vi mener derfor opførelsen af brusenichen er omfattet af BR18 (hvor krav om fald mod afløb er gældende).

Perioden 2017-2019 fremgår af tilstandsrapporten side 14, hvor sælger har oplyst at han har ejet ejendommen i cirka 2 år og opført *Ny bruseniche/rum i kælder*. Se venligst vedlagte 03. *Tilstandsrapport Fornyelse.pdf* dokument.

...

Desuden er det tydeligt fra væg- og gulvfliser og brusearmatur, at der er tale om en nyere bruseniche (se venligst vedhæftede foto).

Figur 2: Bruseniche efter nyetablering i 2017-2019.

Figur 3: Bruseniche efter nyetablering i 2017-2019.

At der er tale om en væsentlig forandring (og ikke blot en overfladisk renovering) understøttes også af at den oprindelige indgang til brusekabinen, fra det store rum i kælderen, er lukket og der oprettet en ny indgang til brusenichen fra fordelingsgangen i kælderen.

Figur 4: Kælderplantegning efter etablering af brusekabine i 1977. Indgangen til brusekabinen vender mod det store rum i kælderen (hvor saunaen er placeret).

Figur 5: Kælderplan efter nyetablering af bruseniche i 2017-2019. Indgangen til brusenichen er nu flyttet og vender nu mod fordelingsgangen i kælderen. Fra 06. Plantegninger efter nyopførelse af bruseniche i 2017-2019.pdf.

ETU skriver, at der skal foreligge en godkendt byggeansøgning som dokumentation for udførelses-tidspunktet. Vi mener det er et urimeligt krav, idet Bygningsreglementet og Byggeloven skal op-

fyldes selvom et byggearbejde ikke kræver, at byggeprojektet anmeldes eller at der søges godkendelse fra kommunen.

ETUs dokumentationskrav vil reelt betyde, at et byggearbejde, der ikke er anmeldt eller hvor der ikke er søgt om godkendelse, ikke er omfattet af dækningen. Denne begrænsning fremgår ikke af forsikringsbetingelserne.

Erstatningsberegning

Den anden uenighed handler om erstatningsberegning på udbedring af forholdet.

Vi har indhentet tilbud fra [klagerens entreprenør] (se venligst vedlagte dokument, 07. *Tilbud på udbedring af skade fra [klagerens entreprenør].pdf*). Tilbuddet er på 29.800 kr. excl. moms. Det fremgår tydeligt af tilbuddet, at gulvafløbet sænkes. Tilbuddet følger desuden anbefalingerne i den undersøgelse vi har indhentet fra en bygnings-sagkyndig (se vedlagte 08. *Notat fra bygnings-sagkyndige fra [klagerens byggesagkyndige].pdf*). Vi mener derfor, at dette tilbud skal bruges som grundlag for beregning af erstatningen.

ETU har indhentet tilbud fra [selskabets entreprenør] (se vedlagte 09. *ETUs tilbud på erstatnings-opgørelse.pdf*) men det fremgår ikke af dette tilbud at forholdet udbedres. Tilbuddet er på 12.500 kr. excl. moms. I det hele taget er tilbuddet meget kortfattet og bortkørsel af affald er f.eks. ikke inkluderet.

...

Figur 6: Tilbud fra [selskabets entreprenør]. Den del af tilbuddet, der handler om brusenichen i kælderen, er fremhævet med gul."

I brev af 29/8 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledning:

Klager har pr. 01 august 2021 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning under police ... med betingelserne BEF001. I forbindelse med køb af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Ejendommen er opført i 1956 og er i et plan med kælder. I december 1976 ansøger daværende ejendomsejer om byggetilladelse om bl.a. indretning af brusekabine/bruseniche i kælderen, og 12. januar 1977 meddeles der tilladelse. Bruseniche opføres i 1977 af daværende ejendomsejer.

Betingelserne BEF001 vedhæftes/fremlægges som bilag A og tilstandsrapport ... vedhæftes/fremlægges som bilag B.

Enighed:

Selskabet er enig i,

- at brusenichen i kælderen ikke er det oprindelige fra 1977.
- at der er manglende fald på gulvflade til gulvafløb i bruseniche i kælderen.
- at der først i bygningsreglementet af 15. januar 1977 (Bygningsreglementet 1977) stilles krav om, at gulvflade udføres med fald mod gulvafløb.

Klagen:

Klagen omhandler, hvorvidt manglende fald på gulv til gulv afløb i bruseniche i kælder udgør en dækningsberettigende skade efter

A. 3.1.2 i betingelserne BEF001

B. 17.1 i betingelserne BEF001

Og i bekræftende fald opgørelse af udgifterne til udbedring /erstatningen.

Bygningsreglementet gældende ved opførelse af brusenichen i kælderen.

Selskabet er ikke enig i, at bygningsreglementet af 15. januar 1977 (Bygningsreglementet 1977) er gældende, da brusenichen opføres i kælderen.

Byggetilladelsen er givet den 12. januar 1977, men Bygningsreglementet 1977 er først gældende fra 15. januar 1977.

Derfor er bygningsreglementet af 1. juni 1972 (Bygningsreglementet 1972) gældende for den meddelte byggetilladelse af 12. januar 1977, hvilket i øvrigt stemmer overens med byggetilladelsens henvisning til bygningsreglementets kap. 10.2.2. stk. 10.

Hvis klager mener, at der i bygningsreglementet gældende for den meddelte byggetilladelse af 12. januar 1977 er krav om fald på gulvflade til gulv afløb, **opfordres** klager til at dokumentere et sådant krav.

Bygningsreglementet af 1. juni 1972 (Bygningsreglementet 1972) vedhæftes/fremlægges som bilag C, og bygningsreglementet af 15. januar 1977 (Bygningsreglementet 1977) vedhæftes/fremlægges som bilag D.

Er anmeldt forhold omfattet af 3.1.2 i betingelserne

...

Klager har ikke kommet med oplysninger, som giver selskabet anledning til at ændre sin vurdering. Der henvises derfor dels til forholdets omtale i taksatorrapporten (bilag 11 og 12) og dels til besvarelse fra selskabets klageansvarlig (bilag 1).

Af taksatorrapport fremgår følgende:

'Besigtigelse: Ved besigtigelsen kunne konstateres at der på gulvet i brusenichen i kælder ikke er etableret fald mod gulv afløb. Vandet kan løbe uhindret ud på gulv i kælder. Der blev ikke ved besigtigelsen konstateret skade som følge af det anmeldte forhold.'

'Vurdering: Iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.2 er der ikke tale om fysisk skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele.'

Det bemærkes, at gulvet i kælderen er flisebelagt jfr. bilag 4 og 5. En eventuel vandspærre/vandbarriere placeret imellem brusenichen og kældergulv kan købes for mindre end selvrisiko-kr. 5.100, hvorefter vandet ikke længere kan løbe uhindret.

Af klageansvarligs besvarelse af 12. januar 2022 fremgår følgende:

'Dækning per kulance:

Ankenævnet for Forsikring

5.

98520

Jeg kan forstå, at du opponerer mod, at vi benytter begrebet kulance i dit erstatningstilbud omkring udbedringen af det ringe fald mod afløb. Det vil jeg gerne redegøre for.

Som udgangspunkt er manglende fald mod gulvafløb ikke en dækningsberettiget begivenhed. Justitsministeriets bekendtgørelse BEK nr. 13 af 12.01.2012 ligger til grund for hele huseftersynsordningen. Af denne bekendtgørelse fremgår eksempler på ikke dækkede forhold bl.a.

Bad/toilet og bryggers	– utæt gulv- eller vægbeklædning som følge af konstruktionsfejl	– manglende vådrumsmembran i vådzone
	– revnede eller udfaldne fuger som følge af konstruktionsfejl	– manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv

*Det betyder, at det forhold du har anmeldt vedrørende manglende fald og/eller bagfald på badeværelsesgulvet **ikke** er en dækningsberettiget begivenhed.*

Således ville en korrekt skadeopgørelse have haft den konsekvens, at forholdet ville være afvist fra start.'

Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 vedhæftes/fremlægges som bilag E.

Sammenfattende gør selskabet fortsat gældende, at klager ikke har dokumenteret/sandsynliggjort, at det anmeldte forhold er omfattet af 3.1.2 i betingelserne.

Er anmeldt forhold omfattet af 17.1 i betingelserne

...

Klager anfører, at brusenichen er omfattet af bygningsreglementet 2018 (gældende fra 01. januar 2018), idet klager mener, at den ved klagers overtagelse værende bruseniche skal henhøres til perioden fra 2017 til 2019. Endvidere anfører Klager:

'At der er tale om en væsentlig forandring (og ikke blot en overfladisk renovering) understøttes også af at den oprindelige indgang til brusekabinen, fra det store rum i kælderen, er lukket og der oprettet en ny indgang til brusenichen fra fordelingsgangen i kælderen.'

For det første forudsætter dækning under 17.1, at det anmeldte forhold er i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet/udførelsestidspunktet.

Allerede fordi Bygningsreglementet 1972 gældende på opførelsestidspunktet ikke indeholder krav om, at gulvflade udføres med fald mod gulvafløb, foreligger der ikke ulovlig bygningsindretning. Det anmeldte forhold er derfor ikke omfattet af 17.1 i betingelserne.

Selskabet er ikke enig i, at forholdets ulovlighed skal bedømmes efter nyere bygningsreglement. Samtidig bemærker selskabet, at klager ikke har dokumenteret/sandsynliggjort, at det er tale om en væsentlig forandring efter Byggelovens § 2, stk. 1 litra b, som har bevirket, at lovlighed skal bedømmes efter nyere bygningsreglement.

Efter klagers opfattelse skal sælgers oplysninger i tilstandsrapporten om '*Ny bruseniche/rum i kælder*' forstås således, at ændringen af brusenichen herunder ændring af indgang til brusenichen er sket i sælgers ejertid – i perioden 2017-2019.

Selskabet er ikke enig heri. Sælgers oplysninger i tilstandsrapporten om '*Ny bruseniche/rum i kælder*' dokumenterer ikke at ændringen af brusenichen herunder ændring af indgang til brusenichen er sket i sælgers ejertid – i princippet kan sælger være bekendt hermed via tilstandsrapport [af 29/3 2016] udfærdiget i forbindelse med sælgers køb af ejendom.

Det forhold, at indgangen til brusenichen i byggeansøgningens kælderplante­gning fra 1976 ikke er sammenfaldende med salgsmaterialets kælderplante­gning, skal efter klagers opfattelse forstås, således at der er tale om en væsentlig forandring.

Selskabet er ikke enig heri. Byggetilladelsens kælderplante­gningen fra 1976 dokumenterer ikke, hvorledes brusenichen er/var indrettet med f.eks. indgang på opførelse­stidspunktet, da bruseniche måske aldrig har være opført/indrettet som angivet på kælderplante­gningen. Hvis bruseniche har være opført/indrettet som angivet på kælderplante­gningen, kan indgang til brusenichen på et tidligere tidspunkt end det af klager anførte ændringstidspunkt være opført/indrettet anderledes end angivet på kælderplante­gningen.

Under alle omstændigheder gør selskabet gældende, at en eventuelle foretaget ændring af indgangen til brusenichen – uanset hvornår den er foretaget – ikke er en efter Byg­ge­lovens § 2, stk. 1 litra b væsentlig ombygning eller anden foranstaltning, der bevirker at nyere regler end de, der var gældende ved meddelte byggetilladelse af 12. januar 1977, skal opfyldes.

Endvidere gør selskabet gældende, at der heller ikke er foretaget andre ændringer i brusenichen, som kan bevirke, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter nye regler end bygningsreglementet 1972.

For det andet forudsætter dækning under 17.1 i øvrigt også, at klager har modtaget afslag på forudgående dispensationsansøgning fra myndighederne.

Selskabet gør gældende, at klager ikke har modtaget afslag på forudgående dispensationsansøgning fra myndighederne.

Sammenfattende gør selskabet fortsat gældende, at klager ikke har dokumenteret/sandsynliggjort, at det anmeldte forhold er omfattet af 17.1 i betingelserne.

Erstatningsopgørelse:

Allerede fordi erstatningen udbetales pr. kulance, giver det af klager anførte ikke anledning til bemærkning.

Selskabets vurdering:

Klager har efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Denne bevisbyrde har klageren ikke løftet:

I forhold til spørgsmål om dækning efter 3.1.2 i betingelserne bemærker selskabet:

- Dels at det fremgår af Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 at manglende fald mod gulvafløb i bruseniche i kælderen ikke udgør en dækningsberettigende skade, og dels at der er ikke af selskabets taksator konstateret – eller for den sags skyld af klager dokumenteret/sandsynliggjort – nogen skade eller nærliggende risiko for skade.

Derfor er det anmeldte forhold ikke omfattet af 3.1.2 i betingelserne.

I forhold til spørgsmål om dækning efter 17.1 i betingelserne bemærker selskabet:

- At det anmeldte forhold ikke er udført i strid med bygningsreglementet 1972, som er gældende ved meddelte byggetilladelse af 12. januar 1977, og at klager ikke har dokumenteret/sandsynliggjort, at senere ombygning/renovering har bevirket, at forholdet skal bedømmes efter det bygningsreglement, der er gældende på ændringstidspunktet, som i øvrigt er forbundet med usikkerhed.
- At klager i øvrigt ikke har modtaget afslag på forudgående dispensationsansøgning fra myndighederne.

Derfor er det anmeldte forhold samlet set ikke omfattet af 17.1 i betingelserne.

Hvis Ankenævnet – mod forventning – skulle nå frem til, at manglende fald på gulvflade mod gulvafløb udgør en dækningsberettigende skade, bedes Ankenævnet oplyse, hvorvidt udbedring vil være omfattet af Byggelovens § 2 stk. 1 litra b og dermed kræve opfyldelse af gældende bygningsreglement."

Klageren har den 21/9 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"ETU skriver: 'Det bemærkes, at gulvet i kælderen er flisebelagt jfr. bilag 4 og 5. En eventuel vandspærre/vandbarriere placeret imellem brusenichen og kældergulv kan købes for mindre end selvriskoen kr. 5.100, hvorefter vandet ikke længere kan løbe uhindret.'

Min bemærkning: Dette vil være en lappeløsning og vil ikke rette op på den ulovlige bygningsindretning (det manglende fald mod afløb). Desuden følger løsningen ikke den anbefaling vi har modtaget fra [klagerens byggesagkyndige].

ETU skriver: 'i princippet kan sælger være bekendt hermed via tilstandsrapport ... udfærdiget i forbindelse med sælgers køb af ejendom.'

Det er jeg uenig i, idet tilstandsrapport ... kun nævner tilbygning i 1995 og ikke renovering af kælder eller ny bruseniche. Tilstandsrapport ... er vedlagt som bilag, *tilstandsrapport_2016-03-29_...pdf*. Herunder er det relevante afsnit indsat i Figur 1. Sammenhold venligst med samme afsnit fra tilstandsrapporten fra 2019 i Figur 2.

Ankenævnet for Forsikring

8.

98520

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

22 år.

I hvilken periode har du boet på ejendommen?

Alle 22 år.

1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?
Hvis ja, hvilke og hvornår?

☒ ☐ ☐

Tilbygning 1995

Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?

☒ ☐ ☐

1.3 Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?

☒ ☐ ☐

Tømrer arbejdet.

...

Jeg mener byggeansøgningen fra 1976/1977 dokumenterer, at indgangen til brusekabinen oprindeligt har været fra det store rum i kælderen. Det fremgår af plantegningen, der er en del af ansøgningen. Jeg mener ikke der er grund til at antage, at indgangen skulle være udført anderledes. Blandt andet fordi saunaen også blev opført i det store rum og det giver god mening at have indgang til sauna og bruseniche i samme rum.

Jeg fastholder, at der ved opførelse af en ny bruseniche i 2017-2019 er tale om en ændring – og ikke blot overfladisk renovering – som er væsentlig i forhold til bygningsreglementet. Den oprindelige indgang er lukket og der er etableret ny indgang ved at bryde igennem muren fra fordelingsgangen. Desuden er vægfliser, gulvklinter og armatur udskiftet. Derfor skal forholdes lovlighed bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende i 2017-2019.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Denne betingelse er opfyldt. Jeg har kontaktet Byggesagsvagten hos ... Kommune og de oplyser, at der ikke er praksis for at give dispensation for brusenicher med bagfald."

Selskabet har i brev af 3/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger af 21.09.2022 giver ikke anledning til at ændre selskabets vurdering men giver anledning til følgende bemærkninger:

Vandspærre/vandbarriere

Selskabet er enig i, at etablering af vandspærre/vandbarriere ikke retter op på manglende fald mod gulv afløb.

Men ved etablering af vandspærre/vandbarriere ved brusenichen kan vandet ikke længere løbe uhindret ud på gulv i kælderen.

Ny bruseniche/rum i kælder i sælgers ejertid

Ved at sammenholde oplysningerne i tilstandsrapport ... (fremlagt af klager) med tilstandsrapport ... (Bilag B) kunne det tyde på, at der i sælgers ejertid sandsynligvis er foretaget en ombygning/renovering af brusenichen.

Omfanget af den i sælgers ejertid foretagne ombygning/renovering af brusenichen er ikke nærmere beskrevet i tilstandsrapporten ... (Bilag B), derfor fastholder selskabet, at sælgers oplysning

ger i tilstandsrapporten om 'Ny bruseniche/rum i kælder' ikke dokumenterer, at der er sket væsentlige ombygninger eller væsentlige forandringer.

Væsentlige ombygninger eller væsentlige forandringer

Selskabet fastholder således fortsat, at sælgers oplysninger i tilstandsrapporten om 'Ny bruseniche/rum i kælder' ikke dokumenterer, at der er sket væsentlige ombygninger eller væsentlige forandringer, således at ombygningen/renoveringen af brusenichen skal være udført efter det bygningsreglement gældende på ændringstidspunktet en gang i perioden 2017-2019.

Hvis der skulle være foretaget en ændring af indgang til brusenichen, er det selskabets opfattelse, at dette **ikke** er væsentlig i forhold til tilstanden før forandringen, idet det er tale om et mindre indgreb, som ikke har medført ombygning/forandring af gulvet i brusenichen, herunder flytning af gulvafløb.

Forholdets ulovlighed skal derfor ikke bedømmes efter nyere bygningsreglement end bygningsreglementet 1972, der var gældende på opførelsestidspunktet, og som ikke indeholder krav om, at gulvflade udføres med fald mod gulvafløb.

Selskabets vurdering:

Det er fortsat selskabets vurdering, at klager ikke løftet bevisbyrden for, at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. I øvrigt henvises der også til tidligere bemærkninger."

I brev af 24/10 2022 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"ETU skriver: 'Hvis der skulle være foretaget en ændring af indgang til brusenichen, er det selskabets opfattelse, at dette ikke er væsentlig i forhold til tilstanden før forandringen, idet det er tale om et mindre indgreb, som ikke har medført ombygning/forandring af gulvet i brusenichen, herunder flytning af gulvafløb.'

Min bemærkning: Jeg mener at den nye bruseniche netop må have medført en ombygning/forandring af gulvet i brusenichen. Det skyldes, at gulvniveauet i det store kælderrum er lavere end gulvniveauet i fordelingsgangen. Idet gulvet i den nye bruseniche flugter med gulvet i fordelingsgangen, må gulvet være blevet hævet i forbindelse med bygningen af den nye bruseniche. Altså er der sket en ombygning/forandring af gulvet i brusenichen."

Selskabet har i brev af 11/11 2022 til nævnet bl.a. bemærket: "**Væsentlige ombygninger eller væsentlige forandringer**

Selskabet er ikke enig i, at det forhold, at gulvniveauet i brusenichen flugter med gulvet i fordelingsgangen men ikke flugter med gulvet i det store kælderrum, dokumenterer, at ændring af gulvet i brusenichen i forbindelse med sælgers ombygning/renovering af brusenichen.

Selskabets fastholder, at forholdets ulovlighed skal derfor ikke bedømmes efter nyere bygningsreglement end bygningsreglementet 1972, der var gældende på opførelsestidspunktet, og som ikke indeholder krav om, at gulvflade udføres med fald mod gulvafløb.

Ankenævnet for Forsikring

10.

98520

Selskabet henviser til Ankenævnets kendelse 97521, som omhandler ombygning/renovering af et badeværelse foretaget før 2004 og en ombygning/renovering foretaget i 2004 og igen i 2015.

...

Selskabet er opmærksom på, at kendelsen ikke omhandler manglende fald på gulvet mod afløb, men kendelsen illustrerer, at den blotte bygningsvedligeholdelse ikke medfører, at forholdet skal bedømmes efter nyere bygningsreglement. Kendelsen illustrerer også, at der kræver noget før det er tale om væsentlig ombygning eller forandring."

Af brev af 10/1 2023 fra klageren til nævnet fremgår bl.a.:

"Jeg vil henvise til *SBI Anvisning 252 – Renovering af eksisterende badeværelser*. I denne anvisning er nye vægge nævnt som et eksempel på et større indgreb hvor nugældende regler skal følges.

Herunder et uddrag fra <https://ef-raadgivning.dk/vaadrum/#.Y7yPWv6ZO5c>:

'Ved renoveringsarbejder er det vigtigt at vurdere, hvorvidt der er tale om et større eller mindre indgreb, da det er afgørende for om nugældende regler skal følges eller ej.

– Ved større indgreb i eksisterende badeværelser, fx hvor gulvkonstruktionen ændres fra terrazzo til fliser, eller hvor der opbygges nye vægge, skal de nugældende regler følges. Nye vægge skal fx opfylde nugældende krav til konstruktionsopbygning og vandtætning, og der skal udføres vandtæt membran og eventuelt støbes nyt betonlag for at opnå den korrekte tykkelse på badeværelsesgulve i etageejendomme, hvor gulvkonstruktionen ændres fra terrazzo til fliser.'

I vores tilfælde er der netop tale om nye vægge idet der er opbygget en ny væg for at lukke den oprindelige åbning i brusenichen.

Jeg henviser desuden til Ankenævnets kendelse i sag 92051, der blandt andet handler om manglende fald mod gulvafløb. I denne sag er der blandt andet lagt vægt på ændringer i vægge som bevis for at der i forbindelse med renoveringen af badeværelset er sket væsentlige ombygninger af eller væsentlige forandringer af bygningskonstruktionen."

Selskabet har i brev af 12/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren henviser til SBI Anvisning 252, herunder at ved opbygning af nye vægge skal nuværende regler om krav til konstruktionsopbygning og vandtætning følges – og henviser samtidig til Ankenævnets kendelse i sag 92051.

Ankenævnet lagde i kendelsen vægt på, at klager havde sandsynliggjort, at badeværelsets nordvæg og skråvægge er ændret til gipsvægge, og at badekarret er flyttet til anden placering i rummet, hvorved der er etableret en ny vådzone.

Som tidligere anført, er det selskabets opfattelse, at byggetilladelsens kælderplantegningen fra 1976 ikke dokumenterer, hvorledes brusenichen er/var indrettet med f.eks. indgang på opførelsetidspunktet. Hvis bruseniche har været opført/indrettet som angivet på kælderplantegningen, kan indgang til brusenichen på et tidligere tidspunkt end det af klager anførte ændringstidspunkt være opført/indrettet anderledes end angivet på kælderplantegningen.

Samtidig bemærkes, at der ved en eventuel ændring af indgang til brusenichen dels ikke sket en konstruktionsændring af gulvet og dels ikke etableret en ny vådzone.

Derfor fastholder selskabet, at forholdets ulovlighed ikke skal bedømmes efter nyere bygningsreglement end bygningsreglementet 1972, der var gældende på opførelsestidspunktet, og som ikke indeholder krav om, at gulvflade udføres med fald mod gulv afløb.

I brev af 23/1 2023 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Jeg fastholder, at byggetilladelsens kælderplantegningen fra 1976 dokumenterer, hvordan indgangen til brusenichen var indrettet på opførelsestidspunktet. Selvom indgangen skulle været ændret tidligere end jeg mener – det vil sige før 2016 – vil ændringen under alle omstændigheder været omfattet et bygningsreglementet, der kræver fald mod afløb.

Med hensyn til opførelsestidspunktet vil jeg desuden henvise til elinstallationsrapport fra 2016 samt elinstallationsrapport fra 2018, Rapporterne er uploadet til sagen ...

Begge rapporter har en oversigt med de rum, der fandtes i kælderen da rapporterne blev udført. Rapporten fra 2016 (Figur 1) nævner ikke et bad i kælderen hvorimod rapporten fra 2018 (Figur 2) netop nævner et bad i kælderen. Det bekræfter, at der er opført et nyt bad/brusenicke i kælderen i perioden 2016-2018.

Dette stemmer også overens med tilstandsrapporten fra 2018 hvori sælger oplyser, at der opført en ny bruseniche/rum i kælder. Renoveret kælder.

Kælder	Eltavle	8	1	0	1	0	0
Kælder	Fyrrum	4	0	0	0	0	0
Kælder	Sauna	1	0	0	0	1	0
Kælder	Gang	1	0	0	1	0	0
Kælder	Toilet	0	0	0	0	0	0
Kælder	Rum med sauna	1	0	0	0	0	0
Kælder	Rum 1	3	0	0	0	0	0
Kælder	Værksted	3	0	0	0	0	0

Figur 1: Oversigt med rum i kælderen i elinstallationsrapport fra 2016. Der er intet bad.

Kælder	Gang	1	0	0	0	0	0
Kælder	Eltavle	7	0	1	1	1	0
Kælder	Opbevaring vest	3	0	0	0	0	0
Kælder	Toilet	1	0	0	0	0	0
Kælder	Bad	1	0	0	0	0	0
Kælder	Opbevaring øst	3	0	0	0	0	0
Kælder	Opbevaring syd	1	0	2	0	0	0
Kælder	Bryggers	2	0	0	0	0	0

Figur 2: Oversigt med rum i kælderen fra 2018. Badet optræder nu som selvstændigt rum."

Hertil har selskabet i brev af 22/2 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det forhold, at elinstallationsrapporterne fra henholdsvis 2016 og 2018 anvender forskellige betegnelse for rummet, hvor brusenichen er placeret, dokumenterer **ikke**, hvornår en eventuel ændring af indgangen til brusenichen er sket.

Byggetilladelsens kælderplantegningen fra 1976 dokumenterer, at der opføres brusekabine/bruseniche i kælderen, og på dette tidspunkt er bygningsreglementet 1972 gældende.

Forholdets ulovlighed ikke skal bedømmes efter nyere bygningsreglement end bygningsreglementet 1972, idet en eventuelle senere ændring af indgangen til brusenichen ikke er så omfattende at nyere bygningsreglement skal finde anvendelse.

Igen bemærkes, at der ved en eventuel ændring af indgang til brusenichen ikke er sket en konstruktionsændring af gulvet.

Selskabet fastholder, at forholdets ulovlighed ikke skal bedømmes efter nyere bygningsreglement end bygningsreglementet 1972, der var gældende på opførelsestidspunktet, og som ikke indeholder krav om, at gulvflade udføres med fald mod gulvafløb."

Af brev af 7/3 2023 fra klageren til nævnet fremgår bl.a.:

"Jeg mener ikke, at elinstallationsrapporterne fra henholdsvis 2016 og 2018 anvender forskellige betegnelse for rummet, hvor brusenichen er placeret. Elinstallationsrapporten fra 2016 indeholder 6 rum i kælderen hvorimod rapporten fra 2018 indeholder 7 rum. Der altså tale om et nyt rum (Bad) og ikke forskellige betegnelser for samme rum."

I brev af 14/3 2023 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Selskabet bemærker, at der ikke forligger en byggesag/byggetilladelse fra 2016-2018 vedrørende opførelse af et nyt rum til bad. Brusekabinen/brusenichen skal derfor anses for at være opført i henhold til byggetilladelsen fra 1976 (bilag 2) – uanset at elinstallationsrapport fra 2018 benævner et rum i kælderen som 'Bad'.

Selskabet henviser endvidere til tidligere anførte.

Selskabet fastholder, at forholdets ulovlighed ikke skal bedømmes efter nyere bygningsreglement end bygningsreglementet 1972, der var gældende på opførelsestidspunktet, og som ikke indeholder krav om, at gulvflade udføres med fald mod gulvafløb.

Hvis Ankenævnet skulle være enig med klager i, at forholdets ulovlighed skal bedømmes **efter nyere bygningsreglement end bygningsreglementet 1972**, hvor der er krav om, at gulvflade udføres med fald mod gulvafløb.

I så fald fastholder selskabet, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelsernes punkt 17.1."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af byggetilladelse af 12/1 1977 fremgår bl.a.:

"I anledning af andragende af 15.12.76 angående opsætning af pladejernspejs tilsluttet udvendig grundmuret skorsten; samt diverse bygningsændringer i forbindelse med modernisering af badeværelse i stueetage og indretning af brusekabine og sauna i kælderetage.

...

meddeles herved **BYGGETILLADELSE** i henhold til byggeloven og de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser.

...

Til byggetilladelsen er iøvrigt knyttet følgende betingelser:

at skorstensattest skal fremsendes hertil, når arbejdet er udført,

at skorstenen i henhold til bygningsreglementets kap. 10.2.2., stk. 10 skal forsynes med stigaretin,

at beklædning af baderumsvægge i henhold til bygningsreglementets kap. 7.6. skal udføres af materiale, der er trykimprægneret mod råd og svamp."

Af tilbud af 12/11 2019 fra klagerens entreprenør til klageren fremgår bl.a.:

"Forsikringssag: Her er hvad jeg mener der skal laves for bruseområdet pga. bagfald på gulv:

Opbankning af eks gulv

Støbe nyt gulv

Nedtagning af eks vægfliser

Sænke gulv afløb

Rep af vægge

Lave ny vådrumsmembran på gulv og væg

Lægge nye gulvklinter og nye fliser på vægge

Alt efter gældende regler

Der medregnet fliser til 250,- pr m². Bortkørsel af eget affald og mat er incl.

I alt kr. 29.800,- excl. moms."

Af rapport af 5/10 2019 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold: Manglende fald på gulv til gulv afløb i bruseniche i kælder

...

Beskrivelse og vurdering af forhold: Besigtigelse: Ved besigtigelsen kunne konstateres at der på gulvet i brusenichen i kælder ikke er etableret fald mod gulv afløb. Vandet kan løbe uhindret ud på gulv i kælder. Der blev ikke ved besigtigelsen konstateret skader, som følge af det anmeldte forhold.

Vurdering: Iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.2 er der ikke tale om fysisk skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele.

Forholdet er derfor omfattet af den tegnede forsikring.

...

Vurdering af tilstandsrapport: Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten punkt 6. Vådrum."

Ankenævnet for Forsikring

14.

98520

Af revideret rapport af 17/1 2020 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold: Manglende fald på gulv til gulvafløb i bruseniche i kælder

...

Vi har talt sammen om afvisning af forholdet den 27.11.2019 i telefonen. Jeg beklager at der i rapporten manglede et 'ikke' i teksten ovenfor.

Afvisning følger udover forsikringsvilkårene – af bekendtgørelse nr. 13 – bilag 3, bekendtgørelse om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer."

Af mail af 5/8 2020 fra selskabets entreprenør fremgår bl.a.:

"Hermed som lovet pris på ovenstående adresse. Ophugning af klinker i bruseniche i kælder ca. 1 m2. Lægning samt fuge af nye klinker som eksisterende. Kr. 12.500,- ex. moms."

Selskabet har i mail af 9/10 2020 til klageren bl.a. anført:

"For god ordens skyld får du her oversigten over de skader som er accepteret af ETU – forsikring, samt forholdet med det manglende fald til gulvafløbet som erstattes pr. kulance.

...

Ændring af gulv i bruseniche – fald mod gulvafløb:

Reparation murer iht. tilbud kr. 15.625 incl. moms. Fradrag af selvrisiko kr. 5.100. Erstatning i alt kr. 10.525 incl. moms. Når I har modtaget eller betalt faktura til håndværker, fremsender I denne til mig med oplysning af kontonummer. Herefter vil I modtage erstatningen – fra ETU."

Af notat af 2/11 2021 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"I forbindelse med besigtigelse af bad i kælder kunne der konstateres mange fejl og mangler, herunder, men ikke uvæsentligt forkert fald på gulvet.

[Klagerens byggesagkyndige] har foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang hvor følgende kunne konstateres:

1. Badeværelse

Der kunne konstateres væsentlig fejl på gulvet da fald ikke var til gulvafløb med delvist med bagfald samt fald ud mod gangareal. Ligeledes er der ikke etableret en opkant så minimumskrav på 30 mm målt fra overside gulvafløb til overside gulv ved dør overholdes. Dette ville kun kunne lade sig gøre med en opkant da der ellers ville styrtfald på gulvet.

Dette er ikke hensigtsmæssigt ej heller korrekt etablering af et bruseområde. For at kunne rette op på dette, ville det være nødvendigt at banke gulvet op, sænke gulvafløb, etablere korrekt fald mod afløb samt etablere en opkant for at forhindre vand fra gulvet i at løbe ud i gangarealet.

Når eksisterende fliser fjernes fra gulv vil eksisterende vådrumssikring ikke kunne garanteres at være tæt hvorfor en ny skal etableres. For at etablere denne korrekt og tæt vil man være nødsaget til at fjerne de nederste 2 rækker fliser på alle vægflader.

Dette vil være forbundet med en risiko for, at vådrumsmembran på væggene efter reetablering ikke kan garanteres at være tæt ved overgangen mellem ny og eksisterende.

Det må derfor anbefales at alle fliser på vægge fjernes og at der etableres ny og korrekt udført vådrumssikring med korrekt lagtykkelse for at åbne en vandtæt konstruktion iht. lovgivningen.

Opbankning af eksisterende gulv

Støbe nyt gulv

Nedtagning af eksisterende vægfliser

Sænke gulv afløb

Reparation af vægge

Lave ny vådrumsmembran på gulv og væg

Lægge nye gulvklinter og nye fliser på vægge

Estimeret udgift til dette

30.000,00 kr. ekskl. moms"

Selskabets klageansvarlige har i mail af 12/1 2022 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har modtaget din klage over afgørelsen der er truffet omkring dækningen af det mangelfulde fald mod afløb i kælderbadeværelset samt det forhold, at skadedækning er givet pr. kulance.

For god ordens skyld opdeles mine svar til dig i dækningsomfang og kulance.

Dækningsomfang:

Fald mod afløb:

I sagen er der 2 tilbud. [Selskabets entreprenør] med tilbudssum kr. 12.500,- ekskl. moms. [Klagerens entreprenør] med tilbudssum kr. 29.800,- ekskl. moms.

Forudsætningen for min vurdering er den korrespondance der er i sagen samt det faktum, at du har tegnet en 5-årig udvidet dækning. Denne dækning dækker – som du angiver – lovliggørelse af VVS installationer samt ulovlig bygningsindretning.

For overskuelighedens skyld er det væsentligt, at vurdere de merydelser [klagerens entreprenør] har med i sit tilbud i forhold til, hvad [selskabets entreprenørs] tilbud indeholder. Jeg tænker, at det er den forskel som bl.a. giver dig anledning til at klage.

Forskellen mellem de 2 tilbud er:

- Sænke gulv afløb.
- Rep. af vægge.
- Lave ny vådrumsmembran på gulv og væg.
- Nedtagning af eks. vægfliser.

Sænke gulv afløb:

Du henviser til vores betingelser pkt. 3.1.4.

Jeg skal her henlede din opmærksomhed på, at denne dækning tages i betragtning når den sammenholdes – og er afhængig af – ulovlighedsforholdet på udførelsestidspunktet.

For en vurdering af denne del af dit krav er det nødvendigt, at forholde sig til om etableringen af dette vådrum er sket med byggemyndighedernes indblanding eller ej.

Hvis et vådrum nyetableres eller udvides er det nødvendigt, at søge byggemyndighederne om tilladelse og det bygningsreglement der hører til ansøgningen er den gældende for installationen.

Hvis der ikke foreligger en godkendt byggeansøgning skal vi erstatningsmæssigt forholde os til den byggelovgivning der var gældende på opførelsestidspunktet således 1956.

Jeg er vidende om, at dette rum øjensynligt er indrettet efter 1956. Jeg har søgt via Weblager om der er en godkendt byggeansøgning for etablering af et kælderbadeværelse. Det er der ikke. Således henholder jeg mig til bygningsreglementet gældende for opførelsesår 1956, hvori der ikke stilles krav som svarer til det du ønsker erstatning for vedr. gulvafløbet.

Rep. af vægge, lave ny vådrumsmembran på gulv og væg samt nedtagning af eksisterende vægfliser:

Det forholder sig med vådrumssikring som med forholdet omkring afløbet.

Om der skal være vådrumssikring, eller ikke, er afhængigt af, hvornår badeværelset er godkendt af byggemyndighederne.

Der er ikke søgt om etablering af et kælderbadeværelse og således tages der udgangspunkt i det reglement der var gældende på opførelseslidspunktet af ejendommen. Der var ikke krav om vådrumssikring i 1956.

Dækning per kulance:

Jeg kan forstå, at du opponerer mod, at vi benytter begrebet kulance i dit erstatningstilbud omkring udbedringen af det ringe fald mod afløb. Det vil jeg gerne redegøre for.

Som udgangspunkt er manglende fald mod gulvafløb ikke en dækningsberettiget begivenhed. Justitsministeriets bekendtgørelse BEK nr. 13 af 12.01.2012 ligger til grund for hele huseftersynsordningen. Af denne bekendtgørelse fremgår eksempler på ikke dækkede forhold bl.a.

...

Det betyder, at det forhold du har anmeldt vedrørende manglende fald og/eller bagfald på badeværelsesgulvet **ikke** er en dækningsberettiget begivenhed.

Således ville en korrekt skadeopgørelse have haft den konsekvens, at forholdet ville være afvist fra start. Det har da angiveligt også været [selskabets besigtigelseskonsulents] intension.

Af [selskabets besigtigelseskonsulents] rapport fremgår der af side 5 modstridende oplysninger.

Der henvises til vore betingelser pkt. 3.1.2 og konstateres at der ikke er tale om fysisk skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele. Efter dette skrives der: '*Forholdet er derfor omfattet af den tegnede forsikring*'. Med al tydelighed er der udeladt ordet IKKE ved en fejl.

Denne fejl tager vi konsekvensen af og giver dig erstatningstilsagn i.h.t. tilbud fra [selskabets entreprenør].

Ankenævnet for Forsikring

17.

98520

Kulanceerstatning er således et udtryk for velvillighed og imødekommenhed som er begrebets egentlige betydning men også et udtryk for, at vi tilgodeser den tvivl der måtte være i forbindelse med [selskabets besigtigelseskonsulents] rapport således, at det kommer dig til gode.

Kulance er således et begreb som er korrekt benyttet set i lyset af, at dit anmeldte forhold vedr. manglende fald og eller bagfald på badeværelsesgulvet som udgangspunkt ikke er dækningsberettiget.

På baggrund af denne redegørelse fastholder jeg, at ETU per kulance dækker dig i.h.t. tilbuddet fra [selskabets entreprenør] andragende kr. 12.500,- ekskl. moms før fradrag af din selvrisko på kr. 5.100,-."

Af mail af 17/1 2022 fra selskabets klageansvarlige til klageren fremgår bl.a.:

"Du udtrykker uenighed i, at vi betragter erstatningen for manglende fald på badeværelsesgulvet som kulanceerstatning idet du er af den holdning, at der er tale om nærliggende risiko.

Den nærliggende risiko beskriver du som en risiko for, at vandet kan løbe uhindret ud på gulvet i kælderens og videre til tilstødende rum.

...

Min vurdering er, at betingelsen for nærliggende skade ikke er til stede. Badeværelset har fungeret uden vandrelaterede følgeskader siden istandsættelsen for 3-5 år siden.

Dette underbygges af, at sælger ikke har oplyst om forhold af denne slags i tilstandsrapportens tillæg omhandlende 'Sælgers oplysninger'.

Der er naturligvis risiko ved alt men begrebet nærliggende risiko er ikke til stede som følge af det mangelfulde fald mod gulvafløbet."

Af mail af 10/3 2022 fra selskabets klageansvarlige til klageren fremgår bl.a.:

"Som jeg forstår vor dialog så er det netop udførelsestidspunktet vi er uenige om.

Byggeansøgningen er dateret d. 15.12.1976 og det er den dato der er bestemmende for, hvilket bygningsreglement der skal tages hensyn til. Det bygningsreglement der hører til denne ansøgning er BR 1972."

Bygningsreglementet af 1972 indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"7.6. Baderum og w.c.-rum m.m.

Stk. 1. Etagedskillelser under bade- og vaskerum, w.c.-rum med gulvafløb og lign. rum skal udføres af uorganiske materialer eller af materialer, der er trykimprægneret mod råd og svamp. Endvidere kan anvendes pladematerialer (spånplader, krydsfiner), som under fremstillingsprocessen er gennemimprægneret mod råd og svamp. Ved indretning af baderum og w.c.-rum med gulvafløb i bygninger opført før 1. april 1961 kan bygningsmyndigheden tillade bibeholdelse af etageadskillelser af træ, når gulvbelægningen udføres som angivet i stk. 2.

Stk. 2. Gulvbelægninger i de i stk. 1 nævnte rum skal udføres af vandtæt og fugtbestandigt materiale. Udførelsen af gulvbelægninger af organiske materialer skal ske i overensstemmelse med forskrifter og anvisninger godkendt af boligministeriet eller i overensstemmelse med vilkårene i boligministeriets godkendelse af de enkelte fabrikater.

Stk. 3. Vægge omkring de i stk. 1 nævnte rum skal konstrueres og udføres således, at de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger.

Stk. 4. Vægge omkring baderum og w.c.-rum med gulvafløb skal udføres af de i stk. 1 nævnte materialer. Andre konstruktioner kan anvendes under iagttagelse af de vilkår, der er angivet i boligministeriets godkendelse af de enkelte konstruktioner. Ved indretning af baderum og w.c.-rum med gulvafløb i bygninger opført før 1. april 1961 kan bygningsmyndigheden tillade bibeholdelse af eksisterende vægge, når disse gøres vandtætte som angivet i stk. 5.

Stk. 5. Overfladen på vægge udført af uorganiske materialer skal være vandafvisende i en højde af 1,7 m over gulv. Overflader på vægge udført af andre materialer skal være vandtætte i hele deres udstrækning.

Stk. 6. Alle samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lign., som udsættes for vandpåvirkning, skal være vandtætte."

Bygningsreglementet af 1977 indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"7.8. Baderum og wc-rum m.m.

...

Stk. 9. Såfremt der installeres gulvafløb, skal gulvfladen udføres med fald mod gulvafløb i tilstrækkeligt omfang."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3.1 Forsikringen dækker

3.1.1 Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2 Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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

...

17. Udvidet dækning

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

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (bygge- lov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gæl- dende 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 over- holdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygnings- lovgivning.

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1956. En tidligere ejer har efter byggetilladelse af 12/1 1977 opført sauna og etableret bruseniche i kælderen. Saunaen er senere fjernet igen. Klageren overtog ejendommen den 19/4 2019. Han har anmeldt, at der er bagfald på gulvet i brusenichen i kælderen. Selskabet har pr. kulance tilbudt at dække et murertilbud af 5/8 2020 på 15.625 kr. inklusive moms. Af tilbuddet fremgår det, at der sker "Ophugning af klinker i bruseniche i kælder ca. 1 m2. Lægning samt fuge af nye klinker som eksisterende."

Klageren kræver dækning i henhold til et udbedringstilbud af 12/11 2019 på 37.250 kr. inklusive moms. Dette tilbud omfatter blandt andet sænkning af gulvafløbet, ophugning og etablering af ny beton og reparation af vægge og gulv inklusive vådrumsmembran.

Klageren har anført, at det manglende fald mod afløb i brusenichen er et ulovligt forhold, da bygningsreglementet af 1977 og senere bygningsreglementer stiller krav om fald mod gulvafløb. Der er nærliggende risiko for skade, da vandet kan løbe uhindret ud på kældergulvet. Af tilstandsrapport af 21/12 2018 fremgår det, at sælger i sin ejerperiode på 2 år har udført "Ny bruseniche/rum i kælder". I den forbindelse er saunaen i det store kælderrum blevet sløjfet. Den oprindelige indgang til brusenichen fra det store kælderrum er blevet lukket, og der er oprettet en ny indgang til brusenichen ude fra gangen. Der er udført nyt gulv, og gulvet i brusenichen er i niveau med gulvet i gangen og ikke med gulvet i det store kælderrum. Brusenichens væg- og gulvfliser og armatur viser, at der er tale om en nyere bruseniche. Klageren har anført,

at sælgers ombygning er af et omfang, så det aktuelle bygningsreglement skal overholdes. Klageren har kontaktet byggesagsvagten hos kommunen, der oplyser, at der ikke er praksis for at give dispensation for brusenicher med bagfald. Klageren har anført, at taksator gav et mundtligt dækningstilsagn under besigtigelsen, hvilket fremgår af den første taksatorrapport. For så vidt angår udbedring har klageren anført, at det tilbud, han har indhentet, følger anbefalingerne i hans byggesagkyndiges notat af 2/11 2021. Selskabets tilbud er meget kortfattet, og det fremgår ikke, hvordan skaden udbedres, og hvad tilbuddet præcist omfatter. Hvis der udføres vandspærre/vandbarriere mellem bruseniche og kældergulv, vil dette ikke rette op på det ulovlige forhold ved gulvet.

Selskabet har anført, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har tilbudt klageren at dække murertilbuddet på 15.625 kr. inklusiv moms pr. kulance, fordi der er en skrivefejl i selskabets taksatorrapport, hvor det fejlagtigt er noteret, at forholdet er omfattet af forsikringen. Der er ikke afgivet dækningstilsagn af taksator. Selskabet har anført, at det manglende fald ikke er dækningsberettigende over basisforsikringen, idet der ikke er en skade eller nærliggende risiko for skade. Det manglende fald er heller ikke dækket over den udvidede forsikring for ulovlige bygningsindretninger. Det er bygningsreglement BR 72, der ligger til grund for byggetilladelsen af 12/1 1977 vedrørende etablering af bruseniche i kælderen, og BR 72 indeholder ikke krav om fald mod afløb. Et sådan krav fremgår først af BR 77 og senere bygningsreglementer. Det er ikke dokumenteret, at der efterfølgende er foretaget en væsentlig forandring efter byggelovens § 2, stk. 1, litra b, som har bevirket, at et senere bygningsreglement end BR 72 skal følges. Dækning under ulovlighedsdækningen forudsætter, at klageren har modtaget et afslag fra myndighederne på en dispensationsansøgning.

Af rapport af 5/10 2019 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår det, at "Ved besigtigelsen kunne konstateres at der på gulvet i brusenichen i kælder ikke er etableret fald mod gulvafløb. Vandet kan løbe uhindret ud på gulv i kælder. Der blev ikke ved besigtigelsen konstateret skader, som følge af det anmeldte forhold. Vurdering: Iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.2 er der ikke tale om fysisk skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele. Forholdet er derfor omfattet af den tegnede forsikring." Af konsulentens reviderede rapport af

Ankenævnet for Forsikring

21.

98520

17/1 2020 fremgår det, at "Vi har talt sammen om afvisning af forholdet den 27.11.2019 i telefonen. Jeg beklager at der i rapporten manglede et 'ikke' i teksten ovenfor."

Af notat af 2/11 2021 fra klagerens byggesagkyndige fremgår det, at "Der kunne konstateres væsentlig fejl på gulvet da fald ikke var til gulvafløb med delvist med bagfald samt fald ud mod gangareal. Ligeledes er der ikke etableret en opkant så minimumskrav på 30 mm målt fra overside gulvafløb til overside gulv ved dør overholdes. Dette ville kun kunne lade sig gøre med en opkant da der ellers ville styrtfald på gulvet. Dette er ikke hensigtsmæssigt ej heller korrekt etablering af et bruseområde. For at kunne rette op på dette, ville det være nødvendigt at banke gulvet op, sænke gulvafløb, etablere korrekt fald mod afløb samt etablere en opkant for at forhindre vand fra gulvet i at løbe ud i gangarealet. Når eksisterende fliser fjernes fra gulv vil eksisterende vådrumssikring ikke kunne garanteres at være tæt hvorfor en ny skal etableres. For at etablere denne korrekt og tæt vil man være nødsaget til at fjerne de nederste 2 rækker fliser på alle vægflader. Dette vil være forbundet med en risiko for, at vådrumsmembran på væggene efter reetablering ikke kan garanteres at være tæt ved overgangen mellem ny og eksisterende. Det må derfor anbefales at alle fliser på vægge fjernes og at der etableres ny og korrekt udført vådrumssikring med korrekt lagtykkelse for at åbne en vandtæt konstruktion iht. lovgivningen. ... Estimeret udgift til dette 30.000,00 kr. ekskl. moms."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 for basisforsikringen fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af skade på bygningerne og fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende over forsikringens basisdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skade på bygningsdele som følge af vand, der ikke er løbet til afløb i brusenichen. Det forhold, at manglende fald mod gulvafløb kan føre til vandansamlinger på gulvet, udgør ikke i sig selv en skade i forsikringens forstand. Nævnet henviser bilag 3 i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for

ejerskifteforsikringer, hvor det som eksempel på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende, fremgår: "Manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv". Der er ikke konstateret opfugtninger eller risiko for opfugtninger, som giver grundlag for at antage, at der er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 17.1 for den udvidede forsikring fremgår det, at "Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige 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 dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning.

Nævnet lægger til grund, at brusenichen i kælderen oprindeligt er etableret i 1977 på baggrund af byggetilladelse af 12/1 1977 udstedt efter bygningsreglement BR 72. BR 72 indeholder – i modsætning til efterfølgende bygningsreglementer – ikke en bestemmelse om, at det er lovpligtigt, at der er fald mod gulvafløb i brusenichen. Som sagen foreligger oplyst, må nævnet lægge til grund, at brusenichens oprindelige gulv er etableret lovligt i 1977 i henhold til gældende regler i BR 72.

Spørgsmålet er herefter, om der efterfølgende er foretaget ombygninger eller forandringer i bygningen, som er væsentlige i forhold til byggeloven eller bygningsreglementer, så der i medfør af byggelovens § 2, stk. 1, litra b, kan stilles krav om, at brusenichen opfylder bestemmelserne i det bygningsreglement, der var gældende på ombygningstidspunktet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der efter etableringen af brusenichen i 1977 er sket en væsentlig ombygning eller forandring af brusenichen, så der kan stilles krav om, at bygningsreglementet på ombygningstidspunktet skal følges. Klageren har derfor ikke bevist, at der foreligger en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning for så vidt angår det manglende fald mod gulvafløb i brusenichen i kælderen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er sket ændringer af brusenicheområdets arealmæssige udstrækning eller af vand- og afløbsforholdene i forhold til, hvordan brusenichen blev etableret i 1977. Det kan ikke med den fornødne sikkerhed fastslås, at de efterfølgende ændringer af brusenichens vægge, gulv, fliser og armaturer – som sælger ifølge sagens oplysninger har fået udført i sin 2-årige ejertid, hvor saunaen blev bortskaffet, og adgangsvejen til brusenichen blev "flyttet" ud i gangen – er af sådan karakter, at der foreligger en væsentlig ombygning eller forandring af bygningen i byggelovens og bygningsreglementets forstand.

Nævnet bemærker, at de kommunale byggemyndigheder er tilsynsmyndighed for så vidt angår ulovlige forhold ved bebyggelser, og de kommunale byggemyndigheder foretager som led heri de nødvendige skøn forbundet med vurderingen af bebyggelsens lovlighed. Der foreligger ikke en konkret tilkendegivelse fra de kommunale myndigheder, om at gulvet i brusenichen må anses for ulovligt udført. Dækningsberettigelse over forsikringens ulovlighedsdækning forudsætter endvidere, at det ikke er muligt at opnå dispensation for det anmeldte ulovlige forhold ved bygningen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabet har afgivet et dækningstilsagn til klageren, som kan føre til, at selskabet er forpligtet til at yde forsikringsdækning i videre omfang end selskabet har tilbudt.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

98520

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings